

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 973/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

**SOMMARIO**

Incarico.....	73
Premessa.....	73
Lotto 1.....	78
Descrizione.....	79
Completezza documentazione ex art. 567.....	80
Titolarità.....	80
Confini.....	80
Consistenza.....	80
Cronistoria Dati Catastali.....	80
Dati Catastali.....	81
Precisazioni.....	81
Patti.....	81
Parti Comuni.....	84
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	84
Stato di occupazione.....	84
Provenienze Ventennali.....	85
Formalità pregiudizievoli.....	86
Normativa urbanistica.....	87
Regolarità edilizia.....	88
Vincoli od oneri condominiali.....	89
Lotto 2.....	90
Descrizione.....	91
Completezza documentazione ex art. 567.....	92
Titolarità.....	92
Confini.....	92
Consistenza.....	92
Cronistoria Dati Catastali.....	92
Dati Catastali.....	93
Precisazioni.....	93
Patti.....	93
Parti Comuni.....	96
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	96
Stato di occupazione.....	96
Provenienze Ventennali.....	97
Formalità pregiudizievoli.....	98
Normativa urbanistica.....	99

Vincoli od oneri condominiali .....	101
Lotto 3.....	102
Descrizione .....	103
Completezza documentazione ex art. 567.....	103
Titolarità .....	104
Confini.....	104
Consistenza.....	104
Cronistoria Dati Catastali.....	104
Dati Catastali .....	105
Precisazioni .....	105
Patti .....	105
Parti Comuni .....	108
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	108
Stato di occupazione .....	108
Provenienze Ventennali .....	109
Formalità pregiudizievoli .....	110
Normativa urbanistica .....	123
Regolarità edilizia.....	112
Vincoli od oneri condominiali .....	113
Lotto 4.....	114
Descrizione .....	115
Completezza documentazione ex art. 567.....	116
Titolarità .....	116
Confini.....	116
Consistenza.....	116
Cronistoria Dati Catastali.....	116
Dati Catastali.....	117
Precisazioni .....	117
Patti .....	117
Parti Comuni .....	120
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	120
Stato di occupazione .....	120
Provenienze Ventennali .....	121
Formalità pregiudizievoli .....	122
Normativa urbanistica .....	123
Vincoli od oneri condominiali .....	125
Lotto 5.....	126
Descrizione .....	127

Completezza documentazione ex art. 567 .....	128
Titolarità .....	128
Confini .....	128
Consistenza .....	128
Cronistoria Dati Catastali .....	128
Dati Catastali .....	129
Precisazioni .....	129
Patti .....	130
Parti Comuni .....	132
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	132
Stato di occupazione .....	133
Provenienze Ventennali .....	133
Formalità pregiudizievoli .....	135
Normativa urbanistica .....	136
Regolarità edilizia .....	136
Vincoli od oneri condominiali .....	137
Lotto 6 .....	138
Descrizione .....	139
Completezza documentazione ex art. 567 .....	140
Titolarità .....	140
Confini .....	140
Consistenza .....	140
Cronistoria Dati Catastali .....	140
Dati Catastali .....	141
Precisazioni .....	141
Patti .....	142
Parti Comuni .....	144
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	144
Stato di occupazione .....	145
Provenienze Ventennali .....	145
Formalità pregiudizievoli .....	147
Normativa urbanistica .....	148
Regolarità edilizia .....	148
Vincoli od oneri condominiali .....	149
Lotto 7 .....	150
Descrizione .....	151
Completezza documentazione ex art. 567 .....	152
Titolarità .....	152

Confini.....	152
Consistenza.....	152
Cronistoria Dati Catastali.....	152
Dati Catastali.....	153
Precisazioni .....	153
Patti .....	154
Parti Comuni .....	156
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	156
Stato di occupazione .....	157
Provenienze Ventennali .....	157
Formalità pregiudizievoli .....	159
Normativa urbanistica .....	160
Regolarità edilizia.....	160
Vincoli od oneri condominiali .....	161
Lotto 8.....	162
Descrizione .....	163
Completezza documentazione ex art. 567.....	164
Titolarità.....	164
Confini.....	164
Consistenza.....	164
Cronistoria Dati Catastali.....	164
Dati Catastali.....	165
Precisazioni .....	165
Patti .....	166
Parti Comuni .....	168
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	168
Stato di occupazione .....	169
Provenienze Ventennali .....	169
Formalità pregiudizievoli .....	171
Normativa urbanistica .....	172
Regolarità edilizia.....	172
Vincoli od oneri condominiali .....	173
Lotto 9.....	174
Descrizione .....	175
Completezza documentazione ex art. 567.....	176
Titolarità.....	176
Confini.....	176
Consistenza.....	176

Cronistoria Dati Catastali.....	176
Dati Catastali.....	177
Precisazioni .....	177
Patti .....	178
Parti Comuni .....	180
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	180
Stato di occupazione .....	181
Provenienze Ventennali .....	181
Formalità pregiudizievoli .....	183
Normativa urbanistica .....	184
Regolarità edilizia.....	184
Vincoli od oneri condominiali .....	185
Lotto 10 .....	186
Descrizione .....	187
Completezza documentazione ex art. 567.....	188
Titolarità .....	188
Confini.....	188
Consistenza.....	188
Cronistoria Dati Catastali.....	188
Dati Catastali.....	189
Precisazioni .....	189
Patti.....	190
Parti Comuni .....	192
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	192
Stato di occupazione .....	193
Provenienze Ventennali .....	193
Formalità pregiudizievoli .....	195
Normativa urbanistica .....	196
Regolarità edilizia.....	196
Vincoli od oneri condominiali .....	197
Lotto 11 .....	198
Descrizione .....	199
Completezza documentazione ex art. 567.....	200
Titolarità .....	200
Confini.....	200
Consistenza.....	200
Cronistoria Dati Catastali.....	200
Dati Catastali.....	201

Precisazioni .....	201
Patti .....	202
Parti Comuni .....	204
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	204
Stato di occupazione .....	205
Provenienze Ventennali .....	205
Formalità pregiudizievoli .....	207
Normativa urbanistica .....	208
Regolarità edilizia.....	208
Vincoli od oneri condominiali .....	209
Lotto 12 .....	210
Descrizione .....	211
Completezza documentazione ex art. 567.....	212
Titolarità .....	212
Confini .....	212
Consistenza.....	212
Cronistoria Dati Catastali.....	212
Dati Catastali.....	213
Precisazioni .....	213
Patti .....	214
Parti Comuni .....	216
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	216
Stato di occupazione .....	217
Provenienze Ventennali .....	217
Formalità pregiudizievoli .....	219
Normativa urbanistica .....	220
Regolarità edilizia.....	220
Vincoli od oneri condominiali .....	221
Lotto 13 .....	222
Descrizione .....	223
Completezza documentazione ex art. 567.....	224
Titolarità .....	224
Confini .....	224
Consistenza.....	224
Cronistoria Dati Catastali.....	224
Dati Catastali.....	225
Precisazioni .....	225
Patti .....	226

Parti Comuni .....	228
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	228
Stato di occupazione .....	229
Provenienze Ventennali .....	229
Formalità pregiudizievoli .....	231
Normativa urbanistica .....	232
Regolarità edilizia.....	232
Vincoli od oneri condominiali .....	233
Lotto 14 .....	234
Descrizione .....	235
Completezza documentazione ex art. 567.....	236
Titolarità .....	236
Confini.....	236
Consistenza.....	236
Cronistoria Dati Catastali.....	236
Dati Catastali.....	237
Precisazioni .....	237
Patti .....	237
Parti Comuni .....	240
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	240
Stato di occupazione .....	241
Provenienze Ventennali .....	241
Formalità pregiudizievoli .....	243
Normativa urbanistica .....	244
Regolarità edilizia.....	244
Vincoli od oneri condominiali .....	245
Lotto 15 .....	246
Descrizione .....	247
Completezza documentazione ex art. 567.....	248
Titolarità .....	248
Confini.....	248
Consistenza.....	248
Cronistoria Dati Catastali.....	248
Dati Catastali.....	249
Precisazioni .....	249
Patti .....	250
Parti Comuni .....	252
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	252



Stato di occupazione .....	253
Provenienze Ventennali .....	253
Formalità pregiudizievoli .....	255
Normativa urbanistica .....	256
Regolarità edilizia.....	256
Vincoli od oneri condominiali .....	257
Lotto 16 .....	258
Descrizione .....	259
Completezza documentazione ex art. 567 .....	260
Titolarità .....	260
Confini.....	260
Consistenza.....	260
Cronistoria Dati Catastali.....	260
Dati Catastali.....	261
Precisazioni .....	261
Patti .....	262
Parti Comuni .....	264
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	264
Stato di occupazione .....	265
Provenienze Ventennali .....	265
Formalità pregiudizievoli .....	267
Normativa urbanistica .....	268
Regolarità edilizia.....	268
Vincoli od oneri condominiali .....	269
Lotto 17 .....	270
Descrizione .....	271
Completezza documentazione ex art. 567 .....	271
Titolarità .....	272
Confini.....	272
Consistenza.....	272
Cronistoria Dati Catastali.....	272
Dati Catastali.....	272
Precisazioni .....	273
Patti .....	273
Parti Comuni .....	276
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	276
Stato di occupazione .....	276
Provenienze Ventennali .....	276

Formalità pregiudizievoli .....	278
Normativa urbanistica .....	279
Regolarità edilizia.....	280
Vincoli od oneri condominiali .....	281
Lotto 18.....	282
Descrizione .....	283
Completezza documentazione ex art. 567.....	283
Titolarità .....	284
Confini.....	284
Consistenza.....	284
Cronistoria Dati Catastali.....	284
Dati Catastali.....	284
Precisazioni .....	285
Patti .....	285
Parti Comuni .....	288
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	288
Stato di occupazione .....	288
Provenienze Ventennali .....	289
Formalità pregiudizievoli .....	290
Normativa urbanistica .....	291
Vincoli od oneri condominiali .....	293
Lotto 19 .....	294
Descrizione .....	295
Completezza documentazione ex art. 567.....	296
Titolarità .....	296
Confini.....	296
Consistenza.....	296
Cronistoria Dati Catastali.....	296
Dati Catastali.....	296
Precisazioni .....	297
Patti .....	297
Parti Comuni .....	300
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	300
Stato di occupazione .....	300
Provenienze Ventennali .....	301
Formalità pregiudizievoli .....	302
Normativa urbanistica .....	303
Regolarità edilizia.....	304

Vincoli od oneri condominiali .....	305
Lotto 20 .....	306
Descrizione .....	307
Completezza documentazione ex art. 567 .....	307
Titolarità .....	308
Confini .....	308
Consistenza .....	308
Cronistoria Dati Catastali .....	308
Dati Catastali .....	308
Precisazioni .....	309
Patti .....	309
Parti Comuni .....	312
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	312
Stato di occupazione .....	312
Provenienze Ventennali .....	313
Formalità pregiudizievoli .....	314
Normativa urbanistica .....	315
Vincoli od oneri condominiali .....	317
Lotto 21 .....	318
Descrizione .....	319
Completezza documentazione ex art. 567 .....	319
Titolarità .....	320
Confini .....	320
Consistenza .....	320
Cronistoria Dati Catastali .....	320
Dati Catastali .....	320
Precisazioni .....	321
Patti .....	321
Parti Comuni .....	324
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	324
Stato di occupazione .....	324
Provenienze Ventennali .....	324
Formalità pregiudizievoli .....	326
Normativa urbanistica .....	327
Regolarità edilizia .....	328
Vincoli od oneri condominiali .....	329
Lotto 22 .....	330
Descrizione .....	331

Completezza documentazione ex art. 567 .....	332
Titolarità .....	332
Confini .....	332
Consistenza .....	332
Cronistoria Dati Catastali .....	332
Dati Catastali .....	333
Precisazioni .....	333
Patti .....	334
Parti Comuni .....	336
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	336
Stato di occupazione .....	337
Provenienze Ventennali .....	337
Formalità pregiudizievoli .....	339
Normativa urbanistica .....	340
Regolarità edilizia .....	340
Vincoli od oneri condominiali .....	341
Lotto 23 .....	342
Descrizione .....	343
Completezza documentazione ex art. 567 .....	344
Titolarità .....	344
Confini .....	344
Consistenza .....	344
Cronistoria Dati Catastali .....	344
Dati Catastali .....	345
Precisazioni .....	345
Patti .....	345
Parti Comuni .....	348
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	348
Stato di occupazione .....	349
Provenienze Ventennali .....	349
Formalità pregiudizievoli .....	351
Normativa urbanistica .....	352
Regolarità edilizia .....	352
Vincoli od oneri condominiali .....	353
Lotto 24 .....	354
Descrizione .....	355
Completezza documentazione ex art. 567 .....	356
Titolarità .....	356

Confini.....	356
Consistenza.....	356
Cronistoria Dati Catastali.....	356
Dati Catastali.....	357
Precisazioni .....	357
Patti .....	358
Parti Comuni .....	360
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	360
Stato di occupazione .....	361
Provenienze Ventennali .....	361
Formalità pregiudizievoli .....	363
Normativa urbanistica .....	364
Regolarità edilizia.....	364
Vincoli od oneri condominiali .....	365
Lotto 25.....	366
Descrizione .....	367
Completezza documentazione ex art. 567.....	368
Titolarità.....	368
Confini.....	368
Consistenza.....	368
Cronistoria Dati Catastali.....	368
Dati Catastali.....	369
Precisazioni .....	369
Patti .....	370
Parti Comuni .....	372
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	372
Stato di occupazione .....	373
Provenienze Ventennali .....	373
Formalità pregiudizievoli .....	375
Normativa urbanistica .....	376
Regolarità edilizia.....	376
Vincoli od oneri condominiali .....	377
Lotto 26.....	378
Descrizione .....	379
Completezza documentazione ex art. 567.....	380
Titolarità.....	380
Confini.....	380
Consistenza.....	380

Cronistoria Dati Catastali.....	380
Dati Catastali.....	381
Precisazioni .....	381
Patti .....	382
Parti Comuni .....	384
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	384
Stato di occupazione .....	385
Provenienze Ventennali .....	385
Formalità pregiudizievoli .....	387
Normativa urbanistica .....	388
Regolarità edilizia.....	388
Vincoli od oneri condominiali .....	389
Lotto 27.....	390
Descrizione .....	391
Completezza documentazione ex art. 567.....	392
Titolarità .....	392
Confini.....	392
Consistenza.....	392
Cronistoria Dati Catastali.....	392
Dati Catastali.....	393
Precisazioni .....	393
Patti.....	393
Parti Comuni .....	396
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	396
Stato di occupazione .....	397
Provenienze Ventennali .....	397
Formalità pregiudizievoli .....	398
Normativa urbanistica .....	399
Regolarità edilizia.....	400
Vincoli od oneri condominiali .....	401
Lotto 28 .....	402
Descrizione .....	403
Completezza documentazione ex art. 567.....	404
Titolarità .....	404
Confini.....	404
Consistenza.....	404
Cronistoria Dati Catastali.....	404
Dati Catastali.....	405

Precisazioni .....	405
Patti .....	406
Parti Comuni .....	408
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	408
Stato di occupazione .....	409
Provenienze Ventennali .....	409
Formalità pregiudizievoli .....	411
Normativa urbanistica .....	412
Regolarità edilizia.....	412
Vincoli od oneri condominiali .....	413
Lotto 29 .....	414
Descrizione .....	415
Completezza documentazione ex art. 567.....	416
Titolarità .....	416
Confini .....	416
Consistenza.....	416
Cronistoria Dati Catastali.....	416
Dati Catastali.....	417
Precisazioni .....	417
Patti .....	418
Parti Comuni .....	420
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	420
Stato di occupazione .....	421
Provenienze Ventennali .....	421
Formalità pregiudizievoli .....	423
Normativa urbanistica .....	424
Regolarità edilizia.....	424
Vincoli od oneri condominiali .....	425
Lotto 30 .....	426
Descrizione .....	427
Completezza documentazione ex art. 567.....	428
Titolarità .....	428
Confini .....	428
Consistenza.....	428
Cronistoria Dati Catastali.....	428
Dati Catastali.....	429
Precisazioni .....	429
Patti .....	430

Parti Comuni .....	432
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	432
Stato di occupazione .....	433
Provenienze Ventennali .....	433
Formalità pregiudizievoli .....	435
Normativa urbanistica .....	436
Regolarità edilizia.....	436
Vincoli od oneri condominiali .....	437
Lotto 31 .....	438
Descrizione .....	439
Completezza documentazione ex art. 567.....	440
Titolarità .....	440
Confini.....	440
Consistenza.....	440
Cronistoria Dati Catastali.....	440
Dati Catastali.....	441
Precisazioni .....	441
Patti .....	442
Parti Comuni .....	444
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	444
Stato di occupazione .....	445
Provenienze Ventennali .....	445
Formalità pregiudizievoli .....	447
Normativa urbanistica .....	448
Regolarità edilizia.....	448
Vincoli od oneri condominiali .....	449
Lotto 32 .....	450
Descrizione .....	451
Completezza documentazione ex art. 567.....	451
Titolarità .....	452
Confini.....	452
Consistenza.....	452
Cronistoria Dati Catastali.....	452
Dati Catastali.....	452
Precisazioni .....	453
Patti .....	453
Parti Comuni .....	456
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	456



Stato di occupazione .....	456
Provenienze Ventennali .....	456
Formalità pregiudizievoli .....	458
Normativa urbanistica .....	459
Regolarità edilizia.....	460
Vincoli od oneri condominiali .....	461
Lotto 33 .....	462
Descrizione .....	463
Completezza documentazione ex art. 567.....	463
Titolarità .....	464
Confini.....	464
Consistenza.....	464
Cronistoria Dati Catastali.....	464
Dati Catastali.....	465
Precisazioni .....	465
Patti .....	465
Parti Comuni .....	468
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	468
Stato di occupazione .....	468
Provenienze Ventennali .....	469
Formalità pregiudizievoli .....	470
Normativa urbanistica .....	471
Vincoli od oneri condominiali .....	473
Lotto 34 .....	474
Descrizione .....	475
Completezza documentazione ex art. 567.....	475
Titolarità .....	476
Confini.....	476
Consistenza.....	476
Cronistoria Dati Catastali.....	476
Dati Catastali.....	476
Precisazioni .....	477
Patti .....	477
Parti Comuni .....	480
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	480
Stato di occupazione .....	480
Provenienze Ventennali .....	480
Formalità pregiudizievoli .....	482

Normativa urbanistica .....	483
Vincoli od oneri condominiali .....	485
Lotto 35 .....	486
Descrizione .....	487
Completezza documentazione ex art. 567 .....	487
Titolarità .....	488
Confini .....	488
Consistenza .....	488
Cronistoria Dati Catastali .....	488
Dati Catastali .....	488
Precisazioni .....	489
Patti .....	489
Parti Comuni .....	492
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	492
Stato di occupazione .....	492
Provenienze Ventennali .....	492
Formalità pregiudizievoli .....	494
Normativa urbanistica .....	495
Regolarità edilizia .....	495
Vincoli od oneri condominiali .....	497
Lotto 36 .....	498
Descrizione .....	499
Completezza documentazione ex art. 567 .....	500
Titolarità .....	500
Confini .....	500
Consistenza .....	500
Cronistoria Dati Catastali .....	500
Dati Catastali .....	501
Precisazioni .....	501
Patti .....	502
Parti Comuni .....	504
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	504
Stato di occupazione .....	505
Provenienze Ventennali .....	505
Formalità pregiudizievoli .....	507
Normativa urbanistica .....	508
Regolarità edilizia .....	508
Vincoli od oneri condominiali .....	509

Lotto 37 .....	510
Descrizione .....	511
Completezza documentazione ex art. 567 .....	512
Titolarità .....	512
Confini .....	512
Consistenza .....	512
Cronistoria Dati Catastali .....	512
Dati Catastali .....	513
Precisazioni .....	513
Patti .....	514
Parti Comuni .....	516
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	516
Stato di occupazione .....	517
Provenienze Ventennali .....	517
Formalità pregiudizievoli .....	519
Normativa urbanistica .....	520
Regolarità edilizia .....	520
Vincoli od oneri condominiali .....	521
Lotto 38 .....	522
Descrizione .....	523
Completezza documentazione ex art. 567 .....	524
Titolarità .....	524
Confini .....	524
Consistenza .....	524
Cronistoria Dati Catastali .....	524
Dati Catastali .....	525
Precisazioni .....	525
Patti .....	526
Parti Comuni .....	528
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	528
Stato di occupazione .....	529
Provenienze Ventennali .....	529
Formalità pregiudizievoli .....	531
Normativa urbanistica .....	532
Regolarità edilizia .....	532
Vincoli od oneri condominiali .....	533
Lotto 39 .....	534
Descrizione .....	535

Completezza documentazione ex art. 567 .....	536
Titolarità .....	536
Confini .....	536
Consistenza .....	536
Cronistoria Dati Catastali .....	536
Dati Catastali .....	537
Precisazioni .....	537
Patti .....	538
Parti Comuni .....	540
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	540
Stato di occupazione .....	541
Provenienze Ventennali .....	541
Formalità pregiudizievoli .....	543
Normativa urbanistica .....	544
Regolarità edilizia .....	544
Vincoli od oneri condominiali .....	545
Lotto 40 .....	546
Descrizione .....	547
Completezza documentazione ex art. 567 .....	548
Titolarità .....	548
Confini .....	548
Consistenza .....	548
Cronistoria Dati Catastali .....	548
Dati Catastali .....	549
Precisazioni .....	549
Patti .....	550
Parti Comuni .....	552
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	552
Stato di occupazione .....	553
Provenienze Ventennali .....	553
Formalità pregiudizievoli .....	555
Normativa urbanistica .....	556
Regolarità edilizia .....	556
Vincoli od oneri condominiali .....	557
Lotto 41 .....	558
Descrizione .....	559
Completezza documentazione ex art. 567 .....	560
Titolarità .....	560

Confini.....	560
Consistenza.....	560
Cronistoria Dati Catastali.....	560
Dati Catastali.....	561
Precisazioni .....	561
Patti.....	562
Parti Comuni.....	564
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	564
Stato di occupazione .....	565
Provenienze Ventennali .....	565
Formalità pregiudizievoli .....	567
Normativa urbanistica .....	568
Regolarità edilizia.....	568
Vincoli od oneri condominiali .....	569
Lotto 42.....	570
Descrizione.....	571
Completezza documentazione ex art. 567.....	572
Titolarità.....	572
Confini.....	572
Consistenza.....	572
Cronistoria Dati Catastali.....	572
Dati Catastali.....	573
Precisazioni .....	573
Patti.....	574
Parti Comuni.....	576
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	576
Stato di occupazione .....	577
Provenienze Ventennali .....	577
Formalità pregiudizievoli .....	579
Normativa urbanistica .....	580
Regolarità edilizia.....	580
Vincoli od oneri condominiali .....	581
Lotto 43.....	582
Descrizione.....	583
Completezza documentazione ex art. 567.....	584
Titolarità.....	584
Confini.....	584
Consistenza.....	584

Cronistoria Dati Catastali.....	584
Dati Catastali.....	585
Precisazioni .....	585
Patti .....	586
Parti Comuni .....	588
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	588
Stato di occupazione .....	589
Provenienze Ventennali .....	589
Formalità pregiudizievoli .....	591
Normativa urbanistica .....	592
Regolarità edilizia.....	592
Vincoli od oneri condominiali .....	594
Lotto 44 .....	595
Descrizione .....	596
Completezza documentazione ex art. 567.....	597
Titolarità .....	597
Confini.....	597
Consistenza.....	597
Cronistoria Dati Catastali.....	597
Dati Catastali.....	598
Precisazioni .....	598
Patti.....	599
Parti Comuni .....	601
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	601
Stato di occupazione .....	602
Provenienze Ventennali .....	602
Formalità pregiudizievoli .....	604
Normativa urbanistica .....	605
Regolarità edilizia.....	605
Vincoli od oneri condominiali .....	607
Lotto 45 .....	608
Descrizione .....	609
Completezza documentazione ex art. 567.....	610
Titolarità .....	610
Confini.....	610
Consistenza.....	610
Cronistoria Dati Catastali.....	610
Dati Catastali.....	611

Precisazioni .....	611
Patti .....	612
Parti Comuni .....	614
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	614
Stato di occupazione .....	615
Provenienze Ventennali .....	615
Formalità pregiudizievoli .....	617
Normativa urbanistica .....	618
Regolarità edilizia.....	618
Vincoli od oneri condominiali .....	619
Lotto 46 .....	620
Descrizione .....	621
Completezza documentazione ex art. 567 .....	622
Titolarità .....	622
Confini .....	622
Consistenza.....	622
Cronistoria Dati Catastali.....	622
Dati Catastali.....	623
Precisazioni .....	623
Patti .....	623
Parti Comuni .....	626
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	626
Stato di occupazione .....	627
Provenienze Ventennali .....	627
Formalità pregiudizievoli .....	628
Normativa urbanistica .....	629
Regolarità edilizia.....	630
Vincoli od oneri condominiali .....	631
Lotto 47 .....	632
Descrizione .....	633
Completezza documentazione ex art. 567 .....	634
Titolarità .....	634
Confini .....	634
Consistenza.....	634
Cronistoria Dati Catastali.....	634
Dati Catastali.....	635
Precisazioni .....	635
Patti .....	636

Parti Comuni .....	638
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	638
Stato di occupazione .....	639
Provenienze Ventennali .....	639
Formalità pregiudizievoli .....	641
Normativa urbanistica .....	642
Regolarità edilizia.....	642
Vincoli od oneri condominiali .....	644
Lotto 48 .....	645
Descrizione .....	646
Completezza documentazione ex art. 567.....	647
Titolarità .....	647
Confini.....	647
Consistenza.....	647
Cronistoria Dati Catastali.....	647
Dati Catastali.....	648
Precisazioni .....	648
Patti .....	649
Parti Comuni .....	651
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	651
Stato di occupazione .....	652
Provenienze Ventennali .....	652
Formalità pregiudizievoli .....	654
Normativa urbanistica .....	655
Regolarità edilizia.....	655
Vincoli od oneri condominiali .....	657
Lotto 49 .....	658
Descrizione .....	659
Completezza documentazione ex art. 567.....	660
Titolarità .....	660
Confini.....	660
Consistenza.....	660
Cronistoria Dati Catastali.....	660
Dati Catastali.....	661
Precisazioni .....	661
Patti .....	662
Parti Comuni .....	664
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	664



Stato di occupazione .....	665
Provenienze V entennali .....	665
Formalità pregiudizievoli .....	667
Normativa urbanistica .....	668
Regolarità edilizia .....	668
Vincoli od oneri condominiali .....	669
Lotto 50 .....	670
Descrizione .....	671
Completezza documentazione ex art. 567 .....	672
Titolarità .....	672
Confini .....	672
Consistenza .....	672
Cronistoria Dati Catastali .....	672
Dati Catastali .....	673
Precisazioni .....	673
Patti .....	674
Parti Comuni .....	676
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	676
Stato di occupazione .....	677
Provenienze Ventennali .....	677
Formalità pregiudizievoli .....	679
Normativa urbanistica .....	680
Regolarità edilizia .....	680
Vincoli od oneri condominiali .....	681
Lotto 51 .....	682
Descrizione .....	683
Completezza documentazione ex art. 567 .....	684
Titolarità .....	684
Confini .....	684
Consistenza .....	684
Cronistoria Dati Catastali .....	684
Dati Catastali .....	685
Precisazioni .....	685
Patti .....	686
Parti Comuni .....	688
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	688
Stato di occupazione .....	689
Provenienze Ventennali .....	689

Formalità pregiudizievoli .....	691
Normativa urbanistica .....	692
Regolarità edilizia.....	692
Vincoli od oneri condominiali .....	693
Lotto 52 .....	694
Descrizione .....	695
Completezza documentazione ex art. 567 .....	696
Titolarità .....	696
Confini .....	696
Consistenza.....	696
Cronistoria Dati Catastali.....	696
Dati Catastali.....	697
Precisazioni .....	697
Patti .....	698
Parti Comuni .....	700
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	700
Stato di occupazione .....	701
Provenienze Ventennali .....	701
Formalità pregiudizievoli .....	703
Normativa urbanistica .....	704
Regolarità edilizia.....	704
Vincoli od oneri condominiali .....	706
Lotto 53 .....	707
Descrizione .....	708
Completezza documentazione ex art. 567 .....	709
Titolarità .....	709
Confini .....	709
Consistenza.....	709
Cronistoria Dati Catastali.....	709
Dati Catastali.....	710
Precisazioni .....	710
Patti .....	711
Parti Comuni .....	713
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	714
Stato di occupazione .....	714
Provenienze Ventennali .....	714
Formalità pregiudizievoli .....	716
Normativa urbanistica .....	717

Regolarità edilizia.....	717
Vincoli od oneri condominiali .....	719
Lotto 54 .....	720
Descrizione .....	721
Completezza documentazione ex art. 567 .....	722
Titolarità .....	722
Confini .....	722
Consistenza.....	722
Cronistoria Dati Catastali.....	722
Dati Catastali .....	723
Precisazioni .....	724
Patti .....	724
Parti Comuni .....	726
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	727
Stato di occupazione .....	727
Provenienze Ventennali .....	727
Formalità pregiudizievoli .....	729
Normativa urbanistica .....	730
Regolarità edilizia.....	730
Vincoli od oneri condominiali .....	732
Lotto 56 .....	733
Descrizione .....	734
Completezza documentazione ex art. 567.....	734
Titolarità .....	735
Confini .....	735
Consistenza.....	735
Cronistoria Dati Catastali.....	735
Dati Catastali.....	736
Precisazioni .....	736
Patti .....	736
Parti Comuni .....	739
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	739
Stato di occupazione .....	739
Provenienze Ventennali .....	740
Formalità pregiudizievoli .....	741
Normativa urbanistica .....	742
Vincoli od oneri condominiali .....	744
Lotto 57 .....	745

Descrizione .....	746
Completezza documentazione ex art. 567 .....	746
Titolarità .....	747
Confini .....	747
Consistenza .....	747
Cronistoria Dati Catastali .....	747
Dati Catastali .....	748
Precisazioni .....	748
Patti .....	748
Parti Comuni .....	751
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	751
Stato di occupazione .....	751
Provenienze Ventennali .....	752
Formalità pregiudizievoli .....	753
Normativa urbanistica .....	754
Regolarità edilizia .....	755
Vincoli od oneri condominiali .....	756
Lotto 58 .....	757
Descrizione .....	758
Completezza documentazione ex art. 567 .....	758
Titolarità .....	759
Confini .....	759
Consistenza .....	759
Cronistoria Dati Catastali .....	759
Dati Catastali .....	760
Precisazioni .....	760
Patti .....	760
Parti Comuni .....	763
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	763
Stato di occupazione .....	763
Provenienze Ventennali .....	764
Formalità pregiudizievoli .....	765
Normativa urbanistica .....	766
Regolarità edilizia .....	767
Vincoli od oneri condominiali .....	768
Lotto 59 .....	769
Descrizione .....	770
Completezza documentazione ex art. 567 .....	770

Titolarità .....	771
Confini .....	771
Consistenza .....	771
Cronistoria Dati Catastali .....	771
Dati Catastali .....	772
Precisazioni .....	772
Patti .....	772
Parti Comuni .....	775
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	775
Stato di occupazione .....	775
Provenienze Ventennali .....	776
Formalità pregiudizievoli .....	777
Normativa urbanistica .....	778
Regolarità edilizia .....	779
Vincoli od oneri condominiali .....	780
Lotto 60 .....	781
Descrizione .....	782
Completezza documentazione ex art. 567 .....	782
Titolarità .....	783
Confini .....	783
Consistenza .....	783
Dati Catastali .....	784
Precisazioni .....	784
Patti .....	784
Parti Comuni .....	787
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	787
Stato di occupazione .....	787
Provenienze Ventennali .....	788
Formalità pregiudizievoli .....	789
Normativa urbanistica .....	790
Vincoli od oneri condominiali .....	792
Lotto 61 .....	793
Descrizione .....	794
Completezza documentazione ex art. 567 .....	794
Titolarità .....	795
Confini .....	795
Consistenza .....	795
Cronistoria Dati Catastali .....	795

Dati Catastali.....	796
Precisazioni.....	796
Patti.....	796
Parti Comuni.....	799
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	799
Stato di occupazione.....	799
Provenienze Ventennali.....	800
Formalità pregiudizievoli.....	801
Normativa urbanistica.....	802
Regolarità edilizia.....	803
Vincoli od oneri condominiali.....	804
Lotto 62.....	805
Descrizione.....	806
Completezza documentazione ex art. 567.....	806
Titolarità.....	807
Confini.....	807
Consistenza.....	807
Cronistoria Dati Catastali.....	807
Dati Catastali.....	808
Precisazioni.....	808
Patti.....	808
Parti Comuni.....	811
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	811
Stato di occupazione.....	811
Provenienze Ventennali.....	812
Formalità pregiudizievoli.....	813
Normativa urbanistica.....	814
Vincoli od oneri condominiali.....	816
Lotto 63.....	817
Descrizione.....	818
Completezza documentazione ex art. 567.....	818
Titolarità.....	819
Confini.....	819
Consistenza.....	819
Cronistoria Dati Catastali.....	819
Dati Catastali.....	820
Precisazioni.....	820
Patti.....	820

Parti Comuni .....	823
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	823
Stato di occupazione .....	823
Provenienze Ventennali .....	824
Formalità pregiudizievoli .....	825
Normativa urbanistica .....	826
Vincoli od oneri condominiali .....	828
Lotto 64 .....	829
Descrizione .....	830
Completezza documentazione ex art. 567 .....	830
Titolarità .....	831
Confini .....	831
Consistenza .....	831
Cronistoria Dati Catastali .....	831
Dati Catastali .....	832
Precisazioni .....	832
Patti .....	832
Parti Comuni .....	835
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	835
Stato di occupazione .....	835
Provenienze Ventennali .....	836
Formalità pregiudizievoli .....	837
Normativa urbanistica .....	838
Vincoli od oneri condominiali .....	840
Lotto 65 .....	841
Descrizione .....	842
Completezza documentazione ex art. 567 .....	842
Titolarità .....	843
Confini .....	843
Consistenza .....	843
Cronistoria Dati Catastali .....	843
Dati Catastali .....	844
Precisazioni .....	844
Patti .....	845
Parti Comuni .....	847
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	847
Stato di occupazione .....	848
Provenienze Ventennali .....	848

Formalità pregiudizievoli .....	849
Normativa urbanistica .....	851
Vincoli od oneri condominiali .....	852
Lotto 66 .....	853
Descrizione .....	854
Completezza documentazione ex art. 567 .....	854
Titolarità .....	855
Confini .....	855
Consistenza .....	855
Cronistoria Dati Catastali .....	855
Dati Catastali .....	856
Precisazioni .....	856
Patti .....	857
Parti Comuni .....	857
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	857
Stato di occupazione .....	857
Provenienze Ventennali .....	858
Formalità pregiudizievoli .....	859
Normativa urbanistica .....	860
Regolarità edilizia .....	861
Vincoli od oneri condominiali .....	862
Lotto 67 .....	863
Descrizione .....	864
Completezza documentazione ex art. 567 .....	864
Titolarità .....	865
Confini .....	865
Consistenza .....	865
Cronistoria Dati Catastali .....	865
Dati Catastali .....	866
Precisazioni .....	866
Patti .....	866
Parti Comuni .....	869
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	869
Stato di occupazione .....	869
Provenienze Ventennali .....	870
Formalità pregiudizievoli .....	871
Normativa urbanistica .....	872
Regolarità edilizia .....	873



Vincoli od oneri condominiali .....	874
Lotto 68 .....	875
Descrizione .....	876
Completezza documentazione ex art. 567 .....	877
Titolarità .....	877
Confini .....	877
Consistenza .....	877
Cronistoria Dati Catastali .....	877
Dati Catastali .....	878
Precisazioni .....	878
Patti .....	879
Parti Comuni .....	881
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	881
Stato di occupazione .....	882
Provenienze Ventennali .....	882
Formalità pregiudizievoli .....	884
Normativa urbanistica .....	885
Vincoli od oneri condominiali .....	886
Lotto 69 .....	887
Descrizione .....	888
Completezza documentazione ex art. 567 .....	888
Titolarità .....	889
Confini .....	889
Consistenza .....	889
Cronistoria Dati Catastali .....	889
Dati Catastali .....	890
Precisazioni .....	890
Patti .....	891
Parti Comuni .....	893
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	893
Stato di occupazione .....	894
Provenienze Ventennali .....	894
Formalità pregiudizievoli .....	895
Normativa urbanistica .....	897
Vincoli od oneri condominiali .....	898
Lotto 70 .....	899
Descrizione .....	900
Completezza documentazione ex art. 567 .....	900

Titolarità .....	901
Confini .....	901
Consistenza .....	901
Cronistoria Dati Catastali .....	901
Dati Catastali .....	902
Precisazioni .....	902
Patti .....	902
Parti Comuni .....	905
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	905
Stato di occupazione .....	906
Provenienze Ventennali .....	906
Formalità pregiudizievoli .....	907
Normativa urbanistica .....	908
Regolarità edilizia .....	909
Vincoli od oneri condominiali .....	910
Lotto 71 .....	911
Descrizione .....	912
Completezza documentazione ex art. 567 .....	912
Titolarità .....	913
Confini .....	913
Consistenza .....	913
Cronistoria Dati Catastali .....	913
Dati Catastali .....	914
Precisazioni .....	914
Patti .....	914
Parti Comuni .....	917
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	917
Stato di occupazione .....	917
Provenienze Ventennali .....	918
Formalità pregiudizievoli .....	919
Normativa urbanistica .....	920
Regolarità edilizia .....	921
Vincoli od oneri condominiali .....	922
Lotto 72 .....	923
Descrizione .....	924
Completezza documentazione ex art. 567 .....	924
Titolarità .....	925
Confini .....	925

Consistenza.....	925
Cronistoria Dati Catastali.....	925
Dati Catastali.....	926
Precisazioni .....	926
Patti .....	926
Parti Comuni.....	929
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	929
Stato di occupazione .....	929
Provenienze Ventennali .....	930
Formalità pregiudizievoli .....	931
Normativa urbanistica .....	932
Vincoli od oneri condominiali .....	934
Lotto 73.....	935
Descrizione .....	936
Completezza documentazione ex art. 567.....	936
Titolarità.....	937
Confini.....	937
Consistenza.....	937
Cronistoria Dati Catastali.....	937
Dati Catastali.....	938
Precisazioni .....	938
Patti.....	939
Parti Comuni.....	941
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	941
Stato di occupazione .....	942
Provenienze Ventennali .....	942
Formalità pregiudizievoli .....	944
Normativa urbanistica .....	945
Regolarità edilizia.....	945
Vincoli od oneri condominiali .....	946
Lotto 74 .....	947
Descrizione .....	948
Completezza documentazione ex art. 567.....	948
Titolarità.....	949
Confini.....	949
Consistenza.....	949
Cronistoria Dati Catastali.....	949
Dati Catastali.....	950

Precisazioni .....	950
Patti .....	951
Parti Comuni .....	953
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	953
Stato di occupazione .....	954
Provenienze Ventennali .....	954
Formalità pregiudizievoli .....	956
Normativa urbanistica .....	957
Regolarità edilizia.....	957
Vincoli od oneri condominiali .....	958
Lotto 75 .....	959
Descrizione .....	960
Completezza documentazione ex art. 567 .....	960
Titolarità .....	961
Confini .....	961
Consistenza.....	961
Cronistoria Dati Catastali.....	961
Dati Catastali.....	962
Precisazioni .....	962
Patti .....	962
Parti Comuni .....	965
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	965
Stato di occupazione .....	965
Provenienze Ventennali .....	966
Formalità pregiudizievoli .....	967
Normativa urbanistica .....	968
Regolarità edilizia.....	969
Vincoli od oneri condominiali .....	970
Lotto 76 .....	971
Descrizione .....	972
Completezza documentazione ex art. 567 .....	972
Titolarità .....	973
Confini .....	973
Consistenza.....	973
Cronistoria Dati Catastali.....	973
Dati Catastali.....	974
Precisazioni .....	974
Patti .....	975

Parti Comuni .....	977
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	977
Stato di occupazione .....	978
Provenienze Ventennali .....	978
Formalità pregiudizievoli .....	980
Normativa urbanistica .....	981
Regolarità edilizia.....	981
Vincoli od oneri condominiali .....	982
Lotto 77 .....	983
Descrizione .....	984
Completezza documentazione ex art. 567.....	984
Titolarità .....	985
Confini.....	985
Consistenza.....	985
Cronistoria Dati Catastali.....	985
Dati Catastali.....	986
Precisazioni .....	986
Patti .....	987
Parti Comuni .....	989
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	989
Stato di occupazione .....	990
Provenienze Ventennali .....	990
Formalità pregiudizievoli .....	992
Normativa urbanistica .....	993
Regolarità edilizia.....	993
Vincoli od oneri condominiali .....	994
Lotto 78 .....	995
Descrizione .....	996
Completezza documentazione ex art. 567.....	996
Titolarità .....	997
Confini.....	997
Consistenza.....	997
Cronistoria Dati Catastali.....	997
Dati Catastali.....	998
Precisazioni .....	998
Patti .....	999
Parti Comuni .....	1001
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1001

Stato di occupazione .....	1002
Provenienze Ventennali .....	1002
Formalità pregiudizievoli .....	1004
Normativa urbanistica .....	1005
Regolarità edilizia.....	1005
Vincoli od oneri condominiali.....	1006
Lotto 79 .....	1007
Descrizione .....	1008
Completezza documentazione ex art. 567.....	1008
Titolarità .....	1009
Confini.....	1009
Consistenza.....	1009
Cronistoria Dati Catastali.....	1009
Dati Catastali.....	1010
Precisazioni .....	1010
Patti .....	1011
Parti Comuni .....	1013
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1013
Stato di occupazione .....	1014
Provenienze Ventennali .....	1014
Formalità pregiudizievoli .....	1016
Normativa urbanistica .....	1017
Regolarità edilizia.....	1017
Vincoli od oneri condominiali .....	1018
Lotto 80 .....	1019
Descrizione .....	1020
Completezza documentazione ex art. 567.....	1020
Titolarità .....	1021
Confini.....	1021
Consistenza.....	1021
Cronistoria Dati Catastali.....	1021
Dati Catastali.....	1022
Precisazioni .....	1022
Patti .....	1022
Parti Comuni .....	1025
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1025
Stato di occupazione .....	1025
Provenienze Ventennali .....	1026

Formalità pregiudizievoli .....	1027
Normativa urbanistica .....	1028
Regolarità edilizia.....	1029
Vincoli od oneri condominiali .....	1030
Lotto 81 .....	1031
Descrizione .....	1032
Completezza documentazione ex art. 567.....	1032
Titolarità .....	1033
Confini.....	1033
Consistenza.....	1033
Cronistoria Dati Catastali.....	1033
Dati Catastali.....	1034
Precisazioni .....	1034
Patti .....	1034
Parti Comuni .....	1037
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1037
Stato di occupazione .....	1037
Provenienze Ventennali .....	1038
Formalità pregiudizievoli .....	1039
Normativa urbanistica .....	1040
Vincoli od oneri condominiali .....	1042
Lotto 82 .....	1043
Descrizione .....	1044
Completezza documentazione ex art. 567.....	1044
Titolarità .....	1045
Confini.....	1045
Consistenza.....	1045
Cronistoria Dati Catastali.....	1045
Dati Catastali.....	1046
Precisazioni .....	1046
Patti .....	1046
Parti Comuni .....	1049
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1049
Stato di occupazione .....	1049
Provenienze Ventennali .....	1050
Formalità pregiudizievoli .....	1051
Normativa urbanistica .....	1052
Regolarità edilizia.....	1053

Vincoli od oneri condominiali .....	1054
Lotto 83 .....	1055
Descrizione .....	1056
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1056
Titolarità .....	1057
Confini .....	1057
Consistenza .....	1057
Cronistoria Dati Catastali .....	1057
Dati Catastali .....	1058
Precisazioni .....	1058
Patti .....	1058
Parti Comuni .....	1061
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1061
Stato di occupazione .....	1061
Provenienze Ventennali .....	1062
Formalità pregiudizievoli .....	1063
Normativa urbanistica .....	1064
Vincoli od oneri condominiali .....	1066
Lotto 84 .....	1067
Descrizione .....	1068
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1068
Titolarità .....	1069
Confini .....	1069
Consistenza .....	1069
Cronistoria Dati Catastali .....	1069
Dati Catastali .....	1070
Precisazioni .....	1070
Patti .....	1070
Parti Comuni .....	1073
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1073
Stato di occupazione .....	1073
Provenienze Ventennali .....	1074
Formalità pregiudizievoli .....	1075
Normativa urbanistica .....	1076
Vincoli od oneri condominiali .....	1078
Lotto 85 .....	1079
Descrizione .....	1080
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1080



Titolarità .....	1081
Confini .....	1081
Consistenza .....	1081
Cronistoria Dati Catastali .....	1081
Dati Catastali .....	1082
Precisazioni .....	1082
Patti .....	1082
Parti Comuni .....	1085
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1085
Stato di occupazione .....	1085
Provenienze Ventennali .....	1086
Formalità pregiudizievoli .....	1087
Normativa urbanistica .....	1088
Vincoli od oneri condominiali .....	1090
Lotto 86 .....	1091
Descrizione .....	1092
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1092
Titolarità .....	1093
Confini .....	1093
Consistenza .....	1093
Cronistoria Dati Catastali .....	1093
Dati Catastali .....	1094
Precisazioni .....	1094
Patti .....	1094
Parti Comuni .....	1097
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1097
Stato di occupazione .....	1097
Provenienze Ventennali .....	1098
Formalità pregiudizievoli .....	1099
Normativa urbanistica .....	1100
Regolarità edilizia .....	1101
Vincoli od oneri condominiali .....	1102
Lotto 87 .....	1103
Descrizione .....	1104
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1104
Titolarità .....	1105
Confini .....	1105
Consistenza .....	1105

Cronistoria Dati Catastali.....	1105
Dati Catastali.....	1106
Precisazioni .....	1106
Patti .....	1106
Parti Comuni .....	1109
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1109
Stato di occupazione .....	1110
Provenienze Ventennali .....	1110
Formalità pregiudizievoli .....	1111
Normativa urbanistica .....	1113
Vincoli od oneri condominiali .....	1114
Lotto 88.....	1115
Descrizione .....	1116
Completezza documentazione ex art. 567.....	1116
Titolarità .....	1117
Confini.....	1117
Consistenza.....	1117
Cronistoria Dati Catastali.....	1117
Dati Catastali.....	1118
Precisazioni .....	1118
Patti .....	1118
Parti Comuni .....	1121
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1121
Stato di occupazione .....	1121
Provenienze Ventennali .....	1122
Formalità pregiudizievoli .....	1123
Normativa urbanistica .....	1124
Regolarità edilizia.....	1125
Vincoli od oneri condominiali .....	1126
Lotto 89 .....	1127
Descrizione .....	1128
Completezza documentazione ex art. 567.....	1128
Titolarità .....	1129
Confini.....	1129
Consistenza.....	1129
Cronistoria Dati Catastali.....	1129
Dati Catastali.....	1130
Precisazioni .....	1130

Patti .....	1130
Parti Comuni .....	1133
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1133
Stato di occupazione .....	1133
Provenienze Ventennali .....	1134
Formalità pregiudizievoli .....	1135
Normativa urbanistica .....	1136
Vincoli od oneri condominiali .....	1138
Lotto 90 .....	1139
Descrizione .....	1140
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1140
Titolarità .....	1141
Confini .....	1141
Consistenza .....	1141
Cronistoria Dati Catastali .....	1141
Dati Catastali .....	1142
Precisazioni .....	1142
Patti .....	1142
Parti Comuni .....	1145
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1145
Stato di occupazione .....	1145
Provenienze Ventennali .....	1146
Formalità pregiudizievoli .....	1147
Normativa urbanistica .....	1148
Vincoli od oneri condominiali .....	1150
Lotto 91 .....	1151
Descrizione .....	1152
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1152
Titolarità .....	1153
Confini .....	1153
Consistenza .....	1153
Cronistoria Dati Catastali .....	1153
Dati Catastali .....	1154
Precisazioni .....	1154
Patti .....	1154
Parti Comuni .....	1157
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1157
Stato di occupazione .....	1157

Provenienze Ventennali .....	1158
Formalità pregiudizievoli .....	1159
Normativa urbanistica .....	1160
Vincoli od oneri condominiali .....	1162
Lotto 92 .....	1163
Descrizione .....	1164
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1164
Titolarità .....	1165
Confini .....	1165
Consistenza .....	1165
Cronistoria Dati Catastali .....	1165
Dati Catastali .....	1166
Precisazioni .....	1166
Patti .....	1166
Parti Comuni .....	1169
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1169
Stato di occupazione .....	1169
Provenienze Ventennali .....	1170
Formalità pregiudizievoli .....	1171
Normativa urbanistica .....	1172
Regolarità edilizia .....	1173
Vincoli od oneri condominiali .....	1174
Lotto 93 .....	1175
Descrizione .....	1176
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1176
Titolarità .....	1177
Confini .....	1177
Consistenza .....	1177
Cronistoria Dati Catastali .....	1177
Dati Catastali .....	1178
Precisazioni .....	1178
Patti .....	1178
Parti Comuni .....	1181
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1181
Stato di occupazione .....	1181
Provenienze Ventennali .....	1182
Formalità pregiudizievoli .....	1183
Normativa urbanistica .....	1184

Vincoli od oneri condominiali .....	1186
Lotto 94 .....	1187
Descrizione .....	1188
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1188
Titolarità .....	1189
Confini .....	1189
Consistenza .....	1189
Cronistoria Dati Catastali .....	1189
Dati Catastali .....	1190
Precisazioni .....	1190
Patti .....	1190
Parti Comuni .....	1193
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1193
Stato di occupazione .....	1193
Provenienze Ventennali .....	1194
Formalità pregiudizievoli .....	1195
Normativa urbanistica .....	1196
Regolarità edilizia .....	1197
Vincoli od oneri condominiali .....	1198
Lotto 95 .....	1199
Descrizione .....	1200
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1200
Titolarità .....	1201
Confini .....	1201
Consistenza .....	1201
Cronistoria Dati Catastali .....	1201
Dati Catastali .....	1202
Precisazioni .....	1202
Patti .....	1202
Parti Comuni .....	1205
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1205
Stato di occupazione .....	1205
Provenienze Ventennali .....	1206
Formalità pregiudizievoli .....	1207
Normativa urbanistica .....	1208
Vincoli od oneri condominiali .....	1210
Lotto 96 .....	1211
Descrizione .....	1212

Completezza documentazione ex art. 567.....	1212
Titolarità.....	1213
Confini.....	1213
Consistenza.....	1213
Cronistoria Dati Catastali.....	1213
Dati Catastali.....	1214
Precisazioni.....	1214
Patti.....	1214
Parti Comuni.....	1217
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	1217
Stato di occupazione.....	1217
Provenienze Ventennali.....	1218
Formalità pregiudizievoli.....	1219
Normativa urbanistica.....	1220
Vincoli od oneri condominiali.....	1222
Lotto 97.....	1223
Descrizione.....	1224
Completezza documentazione ex art. 567.....	1224
Titolarità.....	1225
Confini.....	1225
Consistenza.....	1225
Cronistoria Dati Catastali.....	1225
Dati Catastali.....	1226
Precisazioni.....	1226
Patti.....	1226
Parti Comuni.....	1229
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	1229
Stato di occupazione.....	1229
Provenienze Ventennali.....	1230
Formalità pregiudizievoli.....	1231
Normativa urbanistica.....	1232
Vincoli od oneri condominiali.....	1234
Lotto 98.....	1235
Descrizione.....	1236
Completezza documentazione ex art. 567.....	1236
Titolarità.....	1237
Confini.....	1237
Consistenza.....	1237

Cronistoria Dati Catastali.....	1237
Dati Catastali.....	1238
Precisazioni .....	1238
Patti .....	1238
Parti Comuni .....	1241
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1241
Stato di occupazione .....	1241
Provenienze Ventennali .....	1242
Formalità pregiudizievoli .....	1243
Normativa urbanistica .....	1244
Regolarità edilizia.....	1245
Vincoli od oneri condominiali .....	1246
Lotto 99 .....	1247
Descrizione .....	1248
Completezza documentazione ex art. 567.....	1248
Titolarità .....	1249
Confini.....	1249
Consistenza.....	1249
Cronistoria Dati Catastali.....	1249
Dati Catastali.....	1250
Precisazioni .....	1250
Patti.....	1250
Parti Comuni .....	1253
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1253
Stato di occupazione .....	1253
Provenienze Ventennali .....	1254
Formalità pregiudizievoli .....	1255
Normativa urbanistica .....	1256
Vincoli od oneri condominiali .....	1258
Lotto 100.....	1259
Descrizione .....	1260
Completezza documentazione ex art. 567.....	1260
Titolarità .....	1261
Confini.....	1261
Consistenza.....	1261
Cronistoria Dati Catastali.....	1261
Dati Catastali.....	1262
Precisazioni .....	1262

Patti .....	1262
Parti Comuni .....	1265
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1265
Stato di occupazione .....	1265
Provenienze Ventennali .....	1266
Formalità pregiudizievoli .....	1267
Normativa urbanistica .....	1268
Regolarità edilizia .....	1269
Vincoli od oneri condominiali .....	1270
Lotto 101 .....	1271
Descrizione .....	1272
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1272
Titolarità .....	1273
Confini .....	1273
Consistenza .....	1273
Cronistoria Dati Catastali .....	1273
Dati Catastali .....	1274
Precisazioni .....	1274
Patti .....	1274
Parti Comuni .....	1277
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1277
Stato di occupazione .....	1277
Provenienze Ventennali .....	1278
Formalità pregiudizievoli .....	1279
Normativa urbanistica .....	1280
Regolarità edilizia .....	1281
Vincoli od oneri condominiali .....	1282
Lotto 102 .....	1283
Descrizione .....	1284
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1284
Titolarità .....	1285
Confini .....	1285
Consistenza .....	1285
Cronistoria Dati Catastali .....	1285
Dati Catastali .....	1286
Precisazioni .....	1286
Patti .....	1286
Parti Comuni .....	1289



Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1289
Stato di occupazione .....	1289
Provenienze Ventennali .....	1290
Formalità pregiudizievoli .....	1291
Normativa urbanistica .....	1292
Vincoli od oneri condominiali .....	1294
Lotto 103.....	1295
Descrizione .....	1296
Completezza documentazione ex art. 567.....	1296
Titolarità .....	1297
Confini.....	1297
Consistenza.....	1297
Cronistoria Dati Catastali.....	1297
Dati Catastali.....	1298
Precisazioni .....	1298
Patti .....	1298
Parti Comuni .....	1301
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1301
Stato di occupazione .....	1301
Provenienze Ventennali .....	1302
Formalità pregiudizievoli .....	1303
Normativa urbanistica .....	1304
Regolarità edilizia.....	1305
Vincoli od oneri condominiali .....	1306
Lotto 104.....	1307
Descrizione .....	1308
Completezza documentazione ex art. 567.....	1308
Titolarità .....	1309
Confini.....	1309
Consistenza.....	1309
Cronistoria Dati Catastali.....	1309
Dati Catastali.....	1310
Precisazioni .....	1310
Patti .....	1310
Parti Comuni .....	1313
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1313
Stato di occupazione .....	1313
Provenienze Ventennali .....	1314

Formalità pregiudizievoli .....	1315
Normativa urbanistica .....	1316
Regolarità edilizia.....	1317
Vincoli od oneri condominiali .....	1318
Lotto 105.....	1319
Descrizione .....	1320
Completezza documentazione ex art. 567.....	1320
Titolarità .....	1321
Confini.....	1321
Consistenza.....	1321
Cronistoria Dati Catastali.....	1321
Dati Catastali.....	1322
Precisazioni .....	1322
Patti .....	1322
Parti Comuni .....	1325
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1325
Stato di occupazione .....	1325
Provenienze Ventennali .....	1326
Formalità pregiudizievoli .....	1327
Normativa urbanistica .....	1328
Regolarità edilizia.....	1329
Vincoli od oneri condominiali .....	1330
Lotto 106.....	1331
Descrizione .....	1332
Completezza documentazione ex art. 567.....	1332
Titolarità .....	1333
Confini.....	1333
Consistenza.....	1333
Cronistoria Dati Catastali.....	1333
Dati Catastali.....	1334
Precisazioni .....	1334
Patti .....	1334
Parti Comuni .....	1337
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1337
Stato di occupazione .....	1337
Provenienze Ventennali .....	1338
Formalità pregiudizievoli .....	1339
Normativa urbanistica .....	1340

Vincoli od oneri condominiali .....	1342
Lotto 107.....	1343
Descrizione .....	1344
Completezza documentazione ex art. 567.....	1344
Titolarità .....	1345
Confini.....	1345
Consistenza.....	1345
Cronistoria Dati Catastali.....	1345
Dati Catastali.....	1346
Precisazioni .....	1346
Patti .....	1347
Parti Comuni .....	1349
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1349
Stato di occupazione .....	1350
Provenienze Ventennali .....	1350
Formalità pregiudizievoli .....	1352
Normativa urbanistica .....	1353
Regolarità edilizia.....	1353
Vincoli od oneri condominiali .....	1354
Lotto 108.....	1355
Descrizione .....	1356
Completezza documentazione ex art. 567.....	1356
Titolarità .....	1357
Confini.....	1357
Consistenza.....	1357
Cronistoria Dati Catastali.....	1357
Dati Catastali.....	1358
Precisazioni .....	1358
Patti .....	1359
Parti Comuni .....	1361
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1361
Provenienze Ventennali .....	1362
Formalità pregiudizievoli .....	1364
Normativa urbanistica .....	1365
Regolarità edilizia.....	1365
Vincoli od oneri condominiali .....	1366
Lotto 109.....	1367
Descrizione .....	1368

Completezza documentazione ex art. 567.....	1368
Titolarità.....	1369
Confini.....	1369
Consistenza.....	1369
Cronistoria Dati Catastali.....	1369
Dati Catastali.....	1370
Precisazioni.....	1370
Patti.....	1370
Parti Comuni.....	1373
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	1373
Stato di occupazione.....	1373
Provenienze Ventennali.....	1374
Formalità pregiudizievoli.....	1375
Normativa urbanistica.....	1376
Regolarità edilizia.....	1377
Vincoli od oneri condominiali.....	1378
Lotto 110.....	1379
Descrizione.....	1380
Completezza documentazione ex art. 567.....	1380
Titolarità.....	1381
Confini.....	1381
Consistenza.....	1381
Cronistoria Dati Catastali.....	1381
Dati Catastali.....	1382
Precisazioni.....	1382
Patti.....	1382
Parti Comuni.....	1385
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	1385
Stato di occupazione.....	1385
Provenienze Ventennali.....	1386
Formalità pregiudizievoli.....	1387
Normativa urbanistica.....	1388
Regolarità edilizia.....	1389
Vincoli od oneri condominiali.....	1390
Lotto 111.....	1391
Descrizione.....	1392
Completezza documentazione ex art. 567.....	1392
Titolarità.....	1393

Confini.....	1393
Consistenza.....	1393
Cronistoria Dati Catastali.....	1393
Dati Catastali.....	1394
Precisazioni .....	1394
Patti .....	1394
Parti Comuni .....	1397
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1397
Stato di occupazione .....	1397
Provenienze Ventennali .....	1398
Formalità pregiudizievoli .....	1399
Normativa urbanistica .....	1400
Regolarità edilizia.....	1401
Vincoli od oneri condominiali .....	1402
Lotto 112.....	1403
Descrizione .....	1404
Completezza documentazione ex art. 567.....	1404
Titolarità.....	1405
Confini.....	1405
Consistenza.....	1405
Cronistoria Dati Catastali.....	1405
Dati Catastali.....	1406
Precisazioni .....	1406
Patti .....	1406
Parti Comuni .....	1409
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1409
Stato di occupazione .....	1409
Provenienze Ventennali .....	1410
Formalità pregiudizievoli .....	1411
Normativa urbanistica .....	1412
Regolarità edilizia.....	1413
Vincoli od oneri condominiali .....	1414
Lotto 113.....	1415
Descrizione .....	1416
Completezza documentazione ex art. 567.....	1416
Titolarità.....	1417
Confini.....	1417
Consistenza.....	1417

Cronistoria Dati Catastali.....	1417
Dati Catastali.....	1418
Precisazioni .....	1418
Patti .....	1418
Parti Comuni .....	1421
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1421
Stato di occupazione .....	1421
Provenienze Ventennali .....	1422
Formalità pregiudizievoli .....	1423
Normativa urbanistica .....	1424
Regolarità edilizia.....	1425
Vincoli od oneri condominiali .....	1426
Lotto 114.....	1427
Descrizione .....	1428
Completezza documentazione ex art. 567.....	1428
Titolarità .....	1429
Confini.....	1429
Consistenza.....	1429
Cronistoria Dati Catastali.....	1429
Dati Catastali.....	1430
Precisazioni .....	1430
Patti.....	1430
Parti Comuni .....	1433
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1433
Stato di occupazione .....	1433
Provenienze Ventennali .....	1434
Formalità pregiudizievoli .....	1435
Normativa urbanistica .....	1436
Regolarità edilizia.....	1437
Vincoli od oneri condominiali .....	1438
Lotto 115.....	1439
Descrizione .....	1440
Completezza documentazione ex art. 567.....	1440
Titolarità .....	1441
Confini.....	1441
Consistenza.....	1441
Cronistoria Dati Catastali.....	1441
Dati Catastali.....	1442

Precisazioni .....	1442
Patti .....	1443
Parti Comuni .....	1445
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1445
Stato di occupazione .....	1446
Provenienze Ventennali .....	1446
Formalità pregiudizievoli .....	1448
Normativa urbanistica .....	1449
Regolarità edilizia.....	1449
Vincoli od oneri condominiali .....	1450
Lotto 116.....	1451
Descrizione .....	1452
Completezza documentazione ex art. 567.....	1452
Titolarità .....	1453
Confini .....	1453
Consistenza.....	1453
Cronistoria Dati Catastali.....	1453
Dati Catastali.....	1454
Precisazioni .....	1454
Patti .....	1455
Parti Comuni .....	1457
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	1457
Stato di occupazione .....	1458
Provenienze Ventennali .....	1458
Formalità pregiudizievoli .....	1460
Normativa urbanistica .....	1461
Regolarità edilizia.....	1461
Vincoli od oneri condominiali .....	1462
Lotto 117.....	1463
Descrizione .....	1464
Completezza documentazione ex art. 567.....	1464
Titolarità .....	1465
Confini .....	1465
Consistenza.....	1465
Cronistoria Dati Catastali.....	1465
Dati Catastali.....	1466
Precisazioni .....	1466
Patti .....	1466

Parti Comuni .....	1469
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1469
Stato di occupazione .....	1470
Provenienze Ventennali .....	1470
Formalità pregiudizievoli .....	1471
Normativa urbanistica .....	1472
Regolarità edilizia.....	1473
Vincoli od oneri condominiali .....	1474
Lotto 118.....	1475
Descrizione .....	1476
Completezza documentazione ex art. 567.....	1476
Titolarità .....	1477
Confini.....	1477
Consistenza.....	1477
Cronistoria Dati Catastali.....	1477
Dati Catastali.....	1478
Precisazioni .....	1478
Patti .....	1478
Parti Comuni .....	1481
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1481
Stato di occupazione .....	1481
Provenienze Ventennali .....	1482
Formalità pregiudizievoli .....	1483
Normativa urbanistica .....	1484
Regolarità edilizia.....	1485
Vincoli od oneri condominiali .....	1486
Lotto 119.....	1487
Descrizione .....	1488
Completezza documentazione ex art. 567.....	1488
Titolarità .....	1489
Confini.....	1489
Consistenza.....	1489
Cronistoria Dati Catastali.....	1489
Dati Catastali.....	1490
Precisazioni .....	1490
Patti .....	1490
Parti Comuni .....	1493
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1493



Stato di occupazione .....	1493
Provenienze Ventennali .....	1494
Formalità pregiudizievoli .....	1495
Normativa urbanistica .....	1496
Regolarità edilizia.....	1497
Vincoli od oneri condominiali .....	1498
Lotto 120.....	1499
Descrizione .....	1500
Completezza documentazione ex art. 567.....	1500
Titolarità .....	1501
Confini.....	1501
Consistenza.....	1501
Cronistoria Dati Catastali.....	1501
Dati Catastali.....	1502
Precisazioni .....	1502
Patti .....	1502
Parti Comuni .....	1505
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1505
Stato di occupazione .....	1505
Provenienze Ventennali .....	1506
Formalità pregiudizievoli .....	1507
Normativa urbanistica .....	1508
Regolarità edilizia.....	1509
Vincoli od oneri condominiali .....	1510
Lotto 121.....	1511
Descrizione .....	1512
Completezza documentazione ex art. 567.....	1512
Titolarità .....	1513
Confini.....	1513
Consistenza.....	1513
Cronistoria Dati Catastali.....	1513
Dati Catastali.....	1514
Precisazioni .....	1514
Patti .....	1514
Parti Comuni .....	1517
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1517
Stato di occupazione .....	1517
Provenienze Ventennali .....	1518

Formalità pregiudizievoli .....	1519
Normativa urbanistica .....	1520
Regolarità edilizia.....	1521
Vincoli od oneri condominiali .....	1522
Lotto 122.....	1523
Descrizione .....	1524
Completezza documentazione ex art. 567.....	1524
Titolarità .....	1525
Confini.....	1525
Consistenza.....	1525
Cronistoria Dati Catastali.....	1525
Dati Catastali.....	1526
Precisazioni .....	1526
Patti .....	1526
Parti Comuni .....	1529
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1529
Stato di occupazione .....	1529
Provenienze Ventennali .....	1530
Formalità pregiudizievoli .....	1531
Normativa urbanistica .....	1532
Regolarità edilizia.....	1533
Vincoli od oneri condominiali .....	1534
Lotto 123.....	1535
Descrizione .....	1536
Completezza documentazione ex art. 567.....	1536
Titolarità .....	1537
Confini.....	1537
Consistenza.....	1537
Cronistoria Dati Catastali.....	1537
Dati Catastali.....	1538
Precisazioni .....	1538
Patti .....	1538
Parti Comuni .....	1541
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1541
Stato di occupazione .....	1541
Provenienze Ventennali .....	1542
Formalità pregiudizievoli .....	1543
Normativa urbanistica .....	1544

Regolarità edilizia.....	1545
Vincoli od oneri condominiali .....	1546
Lotto 124.....	1547
Descrizione .....	1548
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1548
Titolarità .....	1549
Confini .....	1549
Consistenza.....	1549
Cronistoria Dati Catastali.....	1549
Dati Catastali.....	1550
Precisazioni .....	1550
Patti .....	1550
Parti Comuni.....	1553
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1553
Stato di occupazione .....	1553
Provenienze Ventennali .....	1554
Formalità pregiudizievoli .....	1555
Normativa urbanistica .....	1556
Vincoli od oneri condominiali .....	1558
Lotto 125.....	1559
Descrizione .....	1560
Completezza documentazione ex art. 567.....	1560
Titolarità.....	1561
Confini.....	1561
Consistenza.....	1561
Cronistoria Dati Catastali.....	1561
Dati Catastali.....	1562
Precisazioni .....	1562
Patti .....	1562
Parti Comuni .....	1565
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1565
Stato di occupazione .....	1565
Provenienze Ventennali .....	1566
Formalità pregiudizievoli .....	1567
Normativa urbanistica .....	1568
Vincoli od oneri condominiali .....	1570
Lotto 126.....	1571
Descrizione .....	1572

Completezza documentazione ex art. 567 .....	1572
Titolarità .....	1573
Confini .....	1573
Consistenza .....	1573
Cronistoria Dati Catastali .....	1573
Dati Catastali .....	1574
Precisazioni .....	1574
Patti .....	1574
Parti Comuni .....	1577
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1577
Stato di occupazione .....	1577
Provenienze Ventennali .....	1578
Formalità pregiudizievoli .....	1579
Normativa urbanistica .....	1580
Regolarità edilizia .....	1581
Vincoli od oneri condominiali .....	1582
Lotto 127 .....	1583
Descrizione .....	1584
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1584
Titolarità .....	1585
Confini .....	1585
Consistenza .....	1585
Cronistoria Dati Catastali .....	1585
Dati Catastali .....	1586
Precisazioni .....	1586
Patti .....	1586
Parti Comuni .....	1589
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1589
Stato di occupazione .....	1589
Provenienze Ventennali .....	1590
Formalità pregiudizievoli .....	1591
Normativa urbanistica .....	1592
Regolarità edilizia .....	1593
Vincoli od oneri condominiali .....	1594
Lotto 128 .....	1595
Descrizione .....	1596
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1596
Titolarità .....	1597

Confini.....	1597
Consistenza.....	1597
Cronistoria Dati Catastali.....	1597
Dati Catastali.....	1598
Precisazioni .....	1598
Patti .....	1598
Parti Comuni .....	1601
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1601
Stato di occupazione .....	1601
Provenienze Ventennali .....	1602
Formalità pregiudizievoli .....	1603
Normativa urbanistica .....	1604
Regolarità edilizia.....	1605
Vincoli od oneri condominiali .....	1606
<b>Lotto 129.....</b>	<b>1607</b>
Descrizione .....	1608
Completezza documentazione ex art. 567.....	1608
Titolarità.....	1609
Confini.....	1609
Consistenza.....	1609
Cronistoria Dati Catastali.....	1609
Dati Catastali.....	1610
Precisazioni .....	1610
Patti .....	1610
Parti Comuni .....	1613
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1613
Stato di occupazione .....	1613
Provenienze Ventennali .....	1614
Formalità pregiudizievoli .....	1615
Normativa urbanistica .....	1616
Regolarità edilizia.....	1617
Vincoli od oneri condominiali .....	1618
<b>Stima / Formazione lotti.....</b>	<b>1619</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>1619</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>1621</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>1624</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>1626</b>
<b>Lotto 5.....</b>	<b>1629</b>

Lotto 6	1631
Lotto 7	1634
Lotto 8	1637
Lotto 9	1639
Lotto 10	1642
Lotto 11	1645
Lotto 12	1647
Lotto 13	1650
Lotto 14	1652
Lotto 15	1655
Lotto 16	1657
Lotto 17	1660
Lotto 18	1662
Lotto 19	1665
Lotto 20	1667
Lotto 21	1670
Lotto 22	1672
Lotto 23	1675
Lotto 24	1677
Lotto 25	1680
Lotto 26	1682
Lotto 27	1685
Lotto 28	1687
Lotto 29	1690
Lotto 30	1692
Lotto 31	1695
Lotto 32	1698
Lotto 33	1700
Lotto 34	1703
Lotto 35	1705
Lotto 36	1708
Lotto 37	1710
Lotto 38	1713
Lotto 39	1715
Lotto 40	1718
Lotto 41	1720
Lotto 42	1723
Lotto 43	1726

Lotto 44	1728
Lotto 45	1731
Lotto 46	1734
Lotto 47	1736
Lotto 48	1739
Lotto 49	1742
Lotto 50	1744
Lotto 51	1747
Lotto 52	1749
Lotto 53	1752
Lotto 54	1755
Lotto 56	1758
Lotto 57	1760
Lotto 58	1762
Lotto 59	1765
Lotto 60	1767
Lotto 61	1770
Lotto 62	1772
Lotto 63	1775
Lotto 64	1777
Lotto 65	1780
Lotto 66	1782
Lotto 67	1784
Lotto 68	1787
Lotto 69	1789
Lotto 70	1792
Lotto 71	1794
Lotto 72	1796
Lotto 73	1799
Lotto 74	1801
Lotto 75	1804
Lotto 76	1806
Lotto 77	1809
Lotto 78	1811
Lotto 79	1813
Lotto 80	1816
Lotto 81	1818
Lotto 82	1821

<b>Lotto 83</b> .....	1823
<b>Lotto 84</b> .....	1825
<b>Lotto 85</b> .....	1828
<b>Lotto 86</b> .....	1830
<b>Lotto 87</b> .....	1833
<b>Lotto 88</b> .....	1835
<b>Lotto 89</b> .....	1837
<b>Lotto 90</b> .....	1840
<b>Lotto 91</b> .....	1842
<b>Lotto 92</b> .....	1845
<b>Lotto 93</b> .....	1847
<b>Lotto 94</b> .....	1850
<b>Lotto 95</b> .....	1852
<b>Lotto 96</b> .....	1854
<b>Lotto 97</b> .....	1857
<b>Lotto 98</b> .....	1859
<b>Lotto 99</b> .....	1862
<b>Lotto 100</b> .....	1864
<b>Lotto 101</b> .....	1866
<b>Lotto 102</b> .....	1869
<b>Lotto 103</b> .....	1871
<b>Lotto 104</b> .....	1874
<b>Lotto 105</b> .....	1876
<b>Lotto 106</b> .....	1879
<b>Lotto 107</b> .....	1881
<b>Lotto 108</b> .....	1884
<b>Lotto 109</b> .....	1886
<b>Lotto 110</b> .....	1889
<b>Lotto 111</b> .....	1891
<b>Lotto 112</b> .....	1893
<b>Lotto 113</b> .....	1896
<b>Lotto 114</b> .....	1898
<b>Lotto 115</b> .....	1901
<b>Lotto 116</b> .....	1903
<b>Lotto 117</b> .....	1905
<b>Lotto 118</b> .....	1908
<b>Lotto 119</b> .....	1910
<b>Lotto 120</b> .....	1913



<b>Lotto 121</b> .....	1915
<b>Lotto 122</b> .....	1917
<b>Lotto 123</b> .....	1920
<b>Lotto 124</b> .....	1922
<b>Lotto 125</b> .....	1925
<b>Lotto 126</b> .....	1927
<b>Lotto 127</b> .....	1929
<b>Lotto 128</b> .....	1932
<b>Lotto 129</b> .....	1934
Riepilogo bando d'asta.....	1938
<b>Lotto 1</b> .....	1938
<b>Lotto 2</b> .....	1939
<b>Lotto 3</b> .....	1940
<b>Lotto 4</b> .....	1940
<b>Lotto 5</b> .....	1941
<b>Lotto 6</b> .....	1942
<b>Lotto 7</b> .....	1943
<b>Lotto 8</b> .....	1944
<b>Lotto 9</b> .....	1946
<b>Lotto 10</b> .....	1947
<b>Lotto 11</b> .....	1948
<b>Lotto 12</b> .....	1949
<b>Lotto 13</b> .....	1950
<b>Lotto 14</b> .....	1951
<b>Lotto 15</b> .....	1952
<b>Lotto 16</b> .....	1953
<b>Lotto 17</b> .....	1954
<b>Lotto 18</b> .....	1955
<b>Lotto 19</b> .....	1956
<b>Lotto 20</b> .....	1957
<b>Lotto 21</b> .....	1958
<b>Lotto 22</b> .....	1959
<b>Lotto 23</b> .....	1960
<b>Lotto 24</b> .....	1961
<b>Lotto 25</b> .....	1962
<b>Lotto 26</b> .....	1963
<b>Lotto 27</b> .....	1964
<b>Lotto 28</b> .....	1965

Lotto 29	1966
Lotto 30	1967
Lotto 31	1968
Lotto 32	1969
Lotto 33	1970
Lotto 34	1971
Lotto 35	1972
Lotto 36	1973
Lotto 37	1974
Lotto 38	1975
Lotto 39	1976
Lotto 40	1977
Lotto 41	1978
Lotto 42	1979
Lotto 43	1980
Lotto 44	1981
Lotto 45	1982
Lotto 46	1983
Lotto 47	1984
Lotto 48	1985
Lotto 49	1986
Lotto 50	1987
Lotto 51	1988
Lotto 52	1989
Lotto 53	1990
Lotto 54	1991
Lotto 56	1992
Lotto 57	1993
Lotto 58	1994
Lotto 59	1995
Lotto 60	1996
Lotto 61	1997
Lotto 62	1998
Lotto 63	1999
Lotto 64	2000
Lotto 65	2001
Lotto 66	2002
Lotto 67	2003

<b>Lotto 68</b> .....	2004
<b>Lotto 69</b> .....	2005
<b>Lotto 70</b> .....	2006
<b>Lotto 71</b> .....	2007
<b>Lotto 72</b> .....	2008
<b>Lotto 73</b> .....	2009
<b>Lotto 74</b> .....	2010
<b>Lotto 75</b> .....	2011
<b>Lotto 76</b> .....	2012
<b>Lotto 77</b> .....	2013
<b>Lotto 78</b> .....	2014
<b>Lotto 79</b> .....	2015
<b>Lotto 80</b> .....	2016
<b>Lotto 81</b> .....	2017
<b>Lotto 82</b> .....	2018
<b>Lotto 83</b> .....	2019
<b>Lotto 84</b> .....	2020
<b>Lotto 85</b> .....	2021
<b>Lotto 86</b> .....	2022
<b>Lotto 87</b> .....	2023
<b>Lotto 88</b> .....	2024
<b>Lotto 89</b> .....	2025
<b>Lotto 90</b> .....	2026
<b>Lotto 91</b> .....	2027
<b>Lotto 92</b> .....	2028
<b>Lotto 93</b> .....	2029
<b>Lotto 94</b> .....	2030
<b>Lotto 95</b> .....	2031
<b>Lotto 96</b> .....	2032
<b>Lotto 97</b> .....	2033
<b>Lotto 98</b> .....	2034
<b>Lotto 99</b> .....	2035
<b>Lotto 100</b> .....	2036
<b>Lotto 101</b> .....	2037
<b>Lotto 102</b> .....	2038
<b>Lotto 103</b> .....	2039
<b>Lotto 104</b> .....	2040
<b>Lotto 105</b> .....	2041

Lotto 106	2042
Lotto 107	2043
Lotto 108	2044
Lotto 109	2045
Lotto 110	2046
Lotto 111	2047
Lotto 112	2048
Lotto 113	2049
Lotto 114	2050
Lotto 115	2051
Lotto 116	2052
Lotto 117	2053
Lotto 118	2054
Lotto 119	2055
Lotto 120	2056
Lotto 121	2057
Lotto 122	2058
Lotto 123	2059
Lotto 124	2060
Lotto 125	2061
Lotto 126	2062
Lotto 127	2063
Lotto 128	2064
Lotto 129	2065
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 973/2022 del R.G.E.	2066
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 110.000,00</b>	2066
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 114.000,00</b>	2067
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 59.000,00</b>	2068
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 91.000,00</b>	2069
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 117.000,00</b>	2070
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 137.000,00</b>	2071
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 112.000,00</b>	2072
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 111.000,00</b>	2073
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 126.000,00</b>	2074
<b>Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 143.000,00</b>	2075
<b>Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 113.000,00</b>	2076
<b>Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 111.000,00</b>	2077
<b>Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 98.000,00</b>	2078

Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 143.000,00 .....	2079
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 95.000,00 .....	2080
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 123.000,00 .....	2081
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 179.000,00 .....	2082
Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 173.000,00 .....	2083
Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00 .....	2084
Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 57.000,00 .....	2085
Lotto 21 - Prezzo base d'asta: € 86.000,00 .....	2086
Lotto 22 - Prezzo base d'asta: € 103.000,00 .....	2087
Lotto 23 - Prezzo base d'asta: € 101.000,00 .....	2088
Lotto 24 - Prezzo base d'asta: € 113.000,00 .....	2089
Lotto 25 - Prezzo base d'asta: € 113.000,00 .....	2090
Lotto 26 - Prezzo base d'asta: € 112.000,00 .....	2091
Lotto 27 - Prezzo base d'asta: € 113.000,00 .....	2092
Lotto 28 - Prezzo base d'asta: € 131.000,00 .....	2093
Lotto 29 - Prezzo base d'asta: € 131.000,00 .....	2094
Lotto 30 - Prezzo base d'asta: € 138.000,00 .....	2095
Lotto 31 - Prezzo base d'asta: € 138.000,00 .....	2096
Lotto 32 - Prezzo base d'asta: € 131.000,00 .....	2097
Lotto 33 - Prezzo base d'asta: € 110.000,00 .....	2098
Lotto 34 - Prezzo base d'asta: € 78.000,00 .....	2099
Lotto 35 - Prezzo base d'asta: € 181.000,00 .....	2100
Lotto 36 - Prezzo base d'asta: € 108.000,00 .....	2101
Lotto 37 - Prezzo base d'asta: € 129.000,00 .....	2102
Lotto 38 - Prezzo base d'asta: € 112.000,00 .....	2103
Lotto 39 - Prezzo base d'asta: € 131.000,00 .....	2104
Lotto 40 - Prezzo base d'asta: € 113.000,00 .....	2105
Lotto 41 - Prezzo base d'asta: € 131.000,00 .....	2106
Lotto 42 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00 .....	2107
Lotto 43 - Prezzo base d'asta: € 198.000,00 .....	2108
Lotto 44 - Prezzo base d'asta: € 196.000,00 .....	2109
Lotto 45 - Prezzo base d'asta: € 91.000,00 .....	2110
Lotto 46 - Prezzo base d'asta: € 178.000,00 .....	2111
Lotto 47 - Prezzo base d'asta: € 175.000,00 .....	2112
Lotto 48 - Prezzo base d'asta: € 137.000,00 .....	2113
Lotto 49 - Prezzo base d'asta: € 108.000,00 .....	2114
Lotto 50 - Prezzo base d'asta: € 177.000,00 .....	2115
Lotto 51 - Prezzo base d'asta: € 108.000,00 .....	2116

Lotto 52 - Prezzo base d'asta: € 229.000,00 .....	2117
Lotto 53 - Prezzo base d'asta: € 232.000,00 .....	2118
Lotto 54 - Prezzo base d'asta: € 1.121.000,00 .....	2119
Lotto 56 - Prezzo base d'asta: € 40.000,00 .....	2120
Lotto 57 - Prezzo base d'asta: € 24.000,00 .....	2121
Lotto 58 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00 .....	2122
Lotto 59 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00 .....	2123
Lotto 60 - Prezzo base d'asta: € 24.500,00 .....	2124
Lotto 61 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00 .....	2125
Lotto 62 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00 .....	2126
Lotto 63 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00 .....	2127
Lotto 64 - Prezzo base d'asta: € 25.500,00 .....	2128
Lotto 65 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00 .....	2129
Lotto 66 - Prezzo base d'asta: € 26.000,00 .....	2130
Lotto 67 - Prezzo base d'asta: € 28.500,00 .....	2131
Lotto 68 - Prezzo base d'asta: € 27.000,00 .....	2132
Lotto 69 - Prezzo base d'asta: € 28.000,00 .....	2133
Lotto 70 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00 .....	2134
Lotto 71 - Prezzo base d'asta: € 30.000,00 .....	2135
Lotto 72 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00 .....	2136
Lotto 73 - Prezzo base d'asta: € 29.000,00 .....	2137
Lotto 74 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00 .....	2138
Lotto 75 - Prezzo base d'asta: € 22.000,00 .....	2139
Lotto 76 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00 .....	2140
Lotto 77 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00 .....	2141
Lotto 78 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00 .....	2142
Lotto 79 - Prezzo base d'asta: € 22.500,00 .....	2143
Lotto 80 - Prezzo base d'asta: € 26.500,00 .....	2144
Lotto 81 - Prezzo base d'asta: € 23.500,00 .....	2145
Lotto 82 - Prezzo base d'asta: € 41.500,00 .....	2146
Lotto 83 - Prezzo base d'asta: € 38.000,00 .....	2147
Lotto 84 - Prezzo base d'asta: € 33.000,00 .....	2148
Lotto 85 - Prezzo base d'asta: € 24.000,00 .....	2149
Lotto 86 - Prezzo base d'asta: € 25.500,00 .....	2150
Lotto 87 - Prezzo base d'asta: € 22.000,00 .....	2151
Lotto 88 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00 .....	2152
Lotto 89 - Prezzo base d'asta: € 23.500,00 .....	2153
Lotto 90 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00 .....	2154

Lotto 91 - Prezzo base d'asta: € 23.500,00 .....	2155
Lotto 92 - Prezzo base d'asta: € 22.500,00 .....	2156
Lotto 93 - Prezzo base d'asta: € 24.000,00 .....	2157
Lotto 94 - Prezzo base d'asta: € 24.000,00 .....	2158
Lotto 95 - Prezzo base d'asta: € 23.500,00 .....	2159
Lotto 96 - Prezzo base d'asta: € 23.500,00 .....	2160
Lotto 97 - Prezzo base d'asta: € 25.500,00 .....	2161
Lotto 98 - Prezzo base d'asta: € 24.500,00 .....	2162
Lotto 99 - Prezzo base d'asta: € 24.500,00 .....	2163
Lotto 100 - Prezzo base d'asta: € 22.000,00 .....	2164
Lotto 101 - Prezzo base d'asta: € 25.500,00 .....	2165
Lotto 102 - Prezzo base d'asta: € 32.500,00 .....	2166
Lotto 103 - Prezzo base d'asta: € 33.000,00 .....	2167
Lotto 104 - Prezzo base d'asta: € 24.000,00 .....	2168
Lotto 105 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00 .....	2169
Lotto 106 - Prezzo base d'asta: € 23.500,00 .....	2170
Lotto 107 - Prezzo base d'asta: € 40.000,00 .....	2171
Lotto 108 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00 .....	2172
Lotto 109 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00 .....	2173
Lotto 110 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00 .....	2174
Lotto 111 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00 .....	2175
Lotto 112 - Prezzo base d'asta: € 26.000,00 .....	2176
Lotto 113 - Prezzo base d'asta: € 26.000,00 .....	2177
Lotto 114 - Prezzo base d'asta: € 30.500,00 .....	2178
Lotto 115 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00 .....	2179
Lotto 116 - Prezzo base d'asta: € 24.000,00 .....	2180
Lotto 117 - Prezzo base d'asta: € 22.000,00 .....	2181
Lotto 118 - Prezzo base d'asta: € 24.000,00 .....	2182
Lotto 119 - Prezzo base d'asta: € 23.500,00 .....	2183
Lotto 120 - Prezzo base d'asta: € 22.000,00 .....	2184
Lotto 121 - Prezzo base d'asta: € 22.000,00 .....	2185
Lotto 122 - Prezzo base d'asta: € 19.000,00 .....	2186
Lotto 123 - Prezzo base d'asta: € 12.000,00 .....	2187
Lotto 124 - Prezzo base d'asta: € 7.500,00 .....	2188
Lotto 125 - Prezzo base d'asta: € 8.000,00 .....	2189
Lotto 126 - Prezzo base d'asta: € 16.000,00 .....	2190
Lotto 127 - Prezzo base d'asta: € 16.500,00 .....	2191
Lotto 128 - Prezzo base d'asta: € 7.500,00 .....	2192





All'udienza del 21/11/2022, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, Fax 06 93374955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, piano T
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, piano T
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5, scala A, piano T
- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5a, scala A, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 1, piano 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 2, piano 1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 3, piano 1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 4, piano 1
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 5, piano 2
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 6, piano 2
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 7, piano 2
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 8, piano 2
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 9, piano 3
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 10, piano 3
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 12, piano 3
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 13, piano 4
- **Bene N° 17** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, piano T
- **Bene N° 18** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, piano T
- **Bene N° 19** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5b, scala B, piano T

- **Bene N° 20** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9, scala B, piano T
- **Bene N° 21** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9a, scala B, piano T
- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 1, piano 1
- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 2, piano 1
- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 3, piano 1
- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 5, piano 1
- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 6, piano 1
- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 9, piano 2
- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 13, piano 3
- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 17, piano 3
- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 19, piano 4
- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 20, piano 4
- **Bene N° 32** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, piano T
- **Bene N° 33** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, piano T
- **Bene N° 34** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9b, scala B, piano T
- **Bene N° 35** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre nn 11/13/13a, scala C, piano T
- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 2, piano 1
- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 6, piano 1
- **Bene N° 38** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 8, piano 2
- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 13, piano 3
- **Bene N° 40** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 15, piano 3
- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 17, piano 3
- **Bene N° 42** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 18, piano 4
- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 19, piano 4-5
- **Bene N° 44** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 20, piano 4-5

- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 21, piano 4
- **Bene N° 46** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 3, piano 1
- **Bene N° 47** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 4, piano 1
- **Bene N° 48** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 8, piano 2
- **Bene N° 49** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 9, piano 3
- **Bene N° 50** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 11, piano 3
- **Bene N° 51** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 12, piano 3
- **Bene N° 52** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 13, piano 4-5
- **Bene N° 53** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 14, piano 4-5
- **Bene N° 54** - Autorimessa ad uso pubblico ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, piano S1
- **Bene N° 56** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S2
- **Bene N° 57** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S2
- **Bene N° 58** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 3, piano S2
- **Bene N° 59** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 6, piano S2
- **Bene N° 60** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S2
- **Bene N° 61** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 8, piano S2
- **Bene N° 62** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S2
- **Bene N° 63** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 14, piano S2
- **Bene N° 64** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 15, piano S2
- **Bene N° 65** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 16, piano S2
- **Bene N° 66** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 17, piano S2
- **Bene N° 67** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 19, piano S2
- **Bene N° 68** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 20, piano S2
- **Bene N° 69** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 21, piano S2
- **Bene N° 70** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 22, piano S2
- **Bene N° 71** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 25, piano S2
- **Bene N° 72** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 26, piano S2
- **Bene N° 73** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 27, piano S2

- **Bene N° 74** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 28, piano S2
- **Bene N° 75** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 30, piano S2
- **Bene N° 76** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 31, piano S2
- **Bene N° 77** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 32, piano S2
- **Bene N° 78** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 33, piano S2
- **Bene N° 79** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 34, piano S2
- **Bene N° 80** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 35, piano S2
- **Bene N° 81** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 36, piano S2
- **Bene N° 82** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 37, piano S2
- **Bene N° 83** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 38, piano S2
- **Bene N° 84** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 39, piano S2
- **Bene N° 85** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 40, piano S2
- **Bene N° 86** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 42, piano S2
- **Bene N° 87** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S3
- **Bene N° 88** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S3
- **Bene N° 89** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 3, piano S3
- **Bene N° 90** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 4, piano S3
- **Bene N° 91** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 6, piano S3
- **Bene N° 92** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S3
- **Bene N° 93** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S3
- **Bene N° 94** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 10, piano S3
- **Bene N° 95** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 11, piano S3
- **Bene N° 96** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 12, piano S3
- **Bene N° 97** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 14, piano S3
- **Bene N° 98** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 15, piano S3
- **Bene N° 99** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 16, piano S3
- **Bene N° 100** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 17, piano S3
- **Bene N° 101** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 18, piano S3
- **Bene N° 102** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 20, piano S3

- **Bene N° 103** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 21, piano S3
- **Bene N° 104** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 22, piano S3
- **Bene N° 105** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 23, piano S3
- **Bene N° 106** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 24, piano S3
- **Bene N° 107** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 25, piano S3
- **Bene N° 108** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 26, piano S3
- **Bene N° 109** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 27, piano S3
- **Bene N° 110** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 28, piano S3
- **Bene N° 111** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 29, piano S3
- **Bene N° 112** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 30, piano S3
- **Bene N° 113** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 31, piano S3
- **Bene N° 114** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 32, piano S3
- **Bene N° 115** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 33, piano S3
- **Bene N° 116** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 34, piano S3
- **Bene N° 117** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 35, piano S3
- **Bene N° 118** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 36, piano S3
- **Bene N° 119** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 37, piano S3
- **Bene N° 120** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 39, piano S3
- **Bene N° 121** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 40, piano S3
- **Bene N° 122** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 41, piano S3
- **Bene N° 123** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S2
- **Bene N° 124** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S2
- **Bene N° 125** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 4, piano S2
- **Bene N° 126** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 5, piano S2
- **Bene N° 127** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S2
- **Bene N° 128** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S2
- **Bene N° 129** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 10, piano S2



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.9, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3 (catastalmente civico n.5), scala A, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il \*\*\* Omissis \*\*\* prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega.

L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.9), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'immobile de quo confina con il sub.10, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su percorso condominiale parallelo alla rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), terrapieno verso via Casilina, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in costruzione	53,00 mq	61,50 mq	1	61,50 mq	3,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 30/06/2020	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 9 Categoria F3
Dal 30/06/2020 al 22/05/2023	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 9 Categoria F3

Le originarie particelle erano descritte in catasto al foglio 628 p.lla 531 subb.3,4,5,6 e 7

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa l'indirizzo corrispondente al sub 9 della scala A è Via Vibio Sequestre n.3 (catastalmente n.5).



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	9		F3							

### Corrispondenza catastale

Si precisa che l'immobile de quo è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento D.O.C.F.A. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle

deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6)
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna (massetto) H 3,10 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Rivestimento interno/tinteggiatura: assente

Pavimenti: assenti

Infissi: pvc

Portoncino d'accesso blindato

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è nella disponibilità della società esecutata.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

• **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

• **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

**NORMATIVA URBANISTICA**

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie



degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot. 2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

Se tali difformità non dovessero rientrare nella tolleranza costruttiva del 2 %, l'eventuale aggiudicatario dell'immobile potrà tramite un tecnico incaricato di sua fiducia, regolarizzare tale situazione attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria.

Alla luce di quanto detto i progetti assentiti sono conformi allo stato dei luoghi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub 10, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3 (catastalmente civico n.5), scala A, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega.

L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.10), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'immobile de quo confina con il sub 9 e il sub 16 della scala A, il sub 11 della scala B, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su percorso condominiale parallelo alla rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in costruzione	58,60 mq	64,30 mq	1	64,30 mq	3,10 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>64,30 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>64,30 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 10 Categoria F3 Piano PT
Dal 30/06/2020 al 22/05/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 10 Categoria F3 Piano PT

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa l'indirizzo corrispondente al sub 10 della scala A è Via Vibio Sequestre n.3 (catastalmente n.5).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	10		F3					PT		

### Corrispondenza catastale

Si precisa che l'immobile de quo è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento D.O.C.F.A. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle

deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## **PARTI COMUNI**

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna (massetto) H 3,10 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Rivestimento interno/tinteggiatura: assente

Pavimenti: assenti

Infissi: pvc

Portoncino d'accesso blindato

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile è nella disponibilità della società esecutata.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie

degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);  
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;  
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);  
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot. 2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussiste una lieve difformità grafica riguardante 1 pilastro non correttamente graficizzati (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5, scala A, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un negozio di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.5, scala A, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega.

L'immobile de quo è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, è un negozio e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

Il negozio confina con il sub 16, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	31,00 mq	36,50 mq	1	36,50 mq	2,87 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 07/01/2016	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 15 Categoria F3
Dal 07/01/2016 al 07/01/2017	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 15 Categoria C1 Cl.6, Cons. 32,00 mq Superficie catastale 38,00 mq Rendita € 1.806,36 Piano T
Dal 07/01/2017 al 08/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 15, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 32,00 mq Superficie catastale 38,00 mq Rendita € 1.806,36 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	15	3	C1	6	32,00 mq	38,00 mq	1806,36 €	T		

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni e più precisamente:

- variata la posizione del bagno;
- realizzazione di un tramezzo.

### PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

### PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo

stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si

allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolato ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta

alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna (massetto) H 3,10 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Rivestimento interno/tinteggiatura: assente

Pavimenti: assenti

Infissi: pvc

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società esecutata.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;



- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde l'ultimo titolo assentito in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni e più precisamente:

- 1- diversa posizione del bagno e dell'anti bagno;
- 2- demolizione e realizzazione tramezzi.

Le difformità sopra descritte dovranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria per interventi già realizzati. Catastalmente l'immobile dovrà essere regolarizzato attraverso la presentazione di un nuovo accatastamento DO.C.FA. al N.C.E.U del Comune di Roma.

I costi per regolarizzazione, accatastamento e parcella di un tecnico abilitato, quantificati in € 3.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5a, scala A, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.16, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.5a (catastalmente civico n.5), scala A, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega.

L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.16), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'immobile de quo confina con il negozio al civico 5 di Via Vibio Sequestre, il sub 10 della scala A, i sub 11 e 17 della scala B, distacchi su Via Vibio Sequestre salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in costruzione	47,50 mq	53,50 mq	1	53,50 mq	3,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 16 Categoria F3
Dal 30/06/2020 al 03/07/2023	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 16 Categoria F3 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa l'indirizzo corrispondente al sub 16 della scala A è Via Vibio Sequestre n.5a (catastalmente n.5).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	16		F3					T		

### Corrispondenza catastale

Si precisa che l'immobile de quo è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento D.O.C.F.A. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora

sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## **PARTI COMUNI**

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna (massetto) H 3,10 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Rivestimento interno/tinteggiatura: assente

Pavimenti: assenti

Infissi: pvc

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è nella disponibilità della società esecutata.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria

RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha

acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e

revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot. 2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussiste una lieve difformità grafica inerente 1 pilastri non correttamente graficizzato (si allega planimetria difformità).

Tale lieve difformità è da considerarsi errore grafico e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 5

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 1, piano 1

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 1, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.1 della scala A confina con l'interno 4, vano scala, distacchi su via Casilina, su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento) e rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,50 mq	53,30 mq	1	53,30 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	16,15 mq	16,80 mq	0.25	4,20 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>57,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>57,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 95, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 95, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 6,00 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 01/07/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 95, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 689,47 Piano 1



Dal 01/07/2020 al 16/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 95, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 689,47 Piano 1
------------------------------	-----------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	95	3	A2	2	3 vani	58 mq	689,47 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:  
art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne; intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			

27/12/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
				Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
				Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle



esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 6

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 2, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia".

L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.2 della scala A confina con interno 3, vano scala, vano ascensore, distacchi su via Casilina e Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,30 mq	59,50 mq	1	59,50 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	23,50 mq	24,00 mq	0.25	6,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 96, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 804,38 Piano 1
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 96, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 804,38 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 96, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 804,38 Piano 1

Dal 26/06/2020 al 21/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 96, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 804,38 Piano 1
------------------------------	-----------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	96	3	A2	2	3,5 vani	66 mq	804,38 €	1	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto è stata realizzata la camera n.2. Tale vano risulta inferiore ai 9,00 mq; misura minima per una camera come da Regolamento Edilizio del Comune di Roma (art.40 requisito b: le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a 9,00 mq).

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:  
art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

### art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\*srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fidejussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne; intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.



Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12) in quanto è stata realizzata senza titolo urbanistico/edilizio la camera n.2 (vedi planimetria difformità). Tale vano risulta inferiore ai 9,00 mq: misura minima per una camera come da Regolamento Edilizio del Comune di Roma (art.40 requisito b: le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a 9,00 mq).

Per regolarizzare la difformità riscontrata, occorrerà ripristinare lo stato quo ante, in quanto la stanza non rispetta i requisiti minimi del Regolamento Edilizio del \*\*\* Omissis \*\*\*.

I costi per il ripristino, secondo il prezzario DEI, comprensivi di trasporto in discarica autorizzata, sono quantificabili a corpo in € 1.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 7

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 3, piano 1

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 3, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia".

L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.3 della scala A confina con gli interni 2 e 4 della scala A, interno 2 e 3 della scala B, vano scala, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,80 mq	47,70 mq	1	47,70 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	16,80 mq	17,20 mq	0,25	4,30 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 97, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 97, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 97, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani



		Superficie catastale 53 mq Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 26/06/2020 al 21/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 97, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 689,47 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	97	3	A2	2	3 vani	53 mq	689,47 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale; in quanto una parte del balcone è stata chiusa con un serramento in materiale metallico antintrusione oltre ad un infisso in vetro e pvc munito di zanzariera.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di

finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

---

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando

che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\*, oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna  
 Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura  
 Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI  
 Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Conservatoria RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle



esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12) in quanto una parte del balcone è stata chiusa con un serramento in materiale metallico antintrusione oltre ad un infisso in vetro e pvc munito di zanzariera.

Per regolarizzare la difformità riscontrata, occorrerà ripristinare lo stato quo ante, in quanto la stanza non rispetta i requisiti minimi del Regolamento Edilizio del \*\*\* Omissis \*\*\*.

I costi per la rimozione del serramento e dell'infisso quantificabili in € 300,00 saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 8

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 4, piano 1

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 4, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.4 della scala A confina con gli interni 1 e 3 della scala A e interno 2 della scala B, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento) e rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,80 mq	47,70 mq	1	47,70 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	16,80 mq	17,20 mq	0,25	4,30 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 98, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 98, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 08/09/2016	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 98, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 54,00 mq

		Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 08/09/2016 al 08/09/2017	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 98, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 08/09/2017 al 21/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 98, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 689,47 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	98	3	A2	2	3 vani	49 mq	689,47 €	1	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DO.C.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di

accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11

novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è di pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista



Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla

531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007  
Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine ANDREATTA  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022  
Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238  
A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814  
notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367  
Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 9

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 5, piano 2

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 5, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.5 della scala A confina con l'interno 8, vano scala, distacchi su via Casilina, su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento) e rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,50 mq	53,30 mq	1	53,30 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	16,15 mq	16,80 mq	0.25	4,20 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>57,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>57,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 99, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 99, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 99, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 58,00 mq Rendita € 689,47 Piano 2



Dal 26/06/2020 al 16/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 99, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 58,00 mq Rendita € 689,47 Piano 2
------------------------------	-----------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	99	3	A2	2	3 vani	58,00 mq	689,47 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:  
art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fidejussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne; intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle



esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 10

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 6, piano 2

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 6, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia".

L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.6 della scala A confina con interno 7, vano scala, vano ascensore, distacchi su via Casilina e Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,30 mq	59,50 mq	1	59,50 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	23,50 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 100, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 804,38 Piano 2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 100, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 804,38 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 100, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani

		Superficie catastale 66 mq Rendita € 804,38 Piano 2
Dal 26/06/2020 al 21/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 100, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 804,38 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	100	3	A2	2	3,5 vani	66 mq	804,38 €	2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto è stata realizzata la camera n.2. Tale vano risulta inferiore ai 9,00 mq: misura minima per una camera come da Regolamento Edilizio del Comune di Roma(art.40 requisito b: le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a 9,00 mq).

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.



Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12) in quanto è stata realizzata senza titolo urbanistico/edilizio la camera n.2 (vedi planimetria difformità). Tale vano risulta inferiore ai 9,00 mq: misura minima per una camera come da Regolamento Edilizio del Comune di Roma (art.40 requisito b: le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a 9,00 mq).

Per regolarizzare la difformità riscontrata, occorrerà ripristinare lo stato quo ante, in quanto la stanza non rispetta i requisiti minimi del Regolamento Edilizio del \*\*\* Omissis \*\*\*.

I costi per il ripristino, secondo il prezzario DEI, comprensivi di trasporto in discarica autorizzata, sono quantificabili a corpo in € 1.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 7, piano 2

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , Comune di Roma in Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 7, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia".

L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.7 della scala A confina con gli interni 6 e 8 della scala A, interno 8 e 9 della scala B, vano scala, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,80 mq	47,70 mq	1	47,70 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	16,80 mq	17,20 mq	0.25	4,30 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 101, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 101, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 101, Zc. 3 Categoria A2



		Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 689,47 Piano 2
Dal 26/06/2020 al 21/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 101, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 689,47 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	101	3	A2	2	3 vani	53 mq	689,47 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

### PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqües le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di

finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

---

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando

che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\*, oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna  
 Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura  
 Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI  
 Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Conservatoria RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle



esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 12

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 8, piano 2

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 8, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.8 della scala A confina con gli interni 6 e 8 della scala A e interno 9 della scala B, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,80 mq	47,70 mq	1	47,70 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	16,80 mq	17,20 mq	0.25	4,30 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 102, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 102, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 08/09/2016	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 102, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 689,47 Piano 2

Dal 08/09/2016 al 08/09/2017	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 102, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 689,47 Piano 2
Dal 08/09/2017 al 21/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 102, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 689,47 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	102	3	A2	2	3 vani	49 mq	689,47 €	2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DO.C.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);

2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);

3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

---

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si

allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di

pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è di pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate



Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Conservatoria RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12) in quanto è stata eseguita la demolizione del tramezzo che separava l'ingresso dal soggiorno senza titolo urbanistico/edilizio la (planimetria difformità).

La difformità sopra descritta dovrà essere sanata dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria per interventi già realizzati. Catastalmente l'immobile dovrà essere regolarizzato attraverso la presentazione di un nuovo accatastamento DOC.FA al N.C.E.U del Comune di Roma. I costi per regolarizzazione, accatastamento e parcella di un tecnico abilitato, quantificati in € 3.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 13

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 9, piano 3

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 9, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.9 della scala A confina con l'interno 12, vano scala, distacchi su via Casilina, su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento) e rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,60 mq	37,80 mq	1	37,80 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	17,80 mq	19,20 mq	0.25	4,80 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,60 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,60 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 103, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 103, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 01/07/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 103, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 46 mq Rendita € 574,56 Piano 3



Dal 01/07/2020 al 16/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 103, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 46 mq Rendita € 574,56 Piano 3
------------------------------	-----------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	103	3	A2	2	2,5 vani	46 mq	574,56 €	3	

### Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:  
art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegata sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\*srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle



esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 14



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 10, piano 3

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 10, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti distacchi di intonaco nel sotto balcone lato esterno.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.10 della scala A confina con interno 11, vano scala, vano ascensore, distacchi su via Casilina e Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,30 mq	59,50 mq	1	59,50 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	23,50 mq	24,00 mq	0.25	6,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 104, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 804,38 Piano 3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 104, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 804,38 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 104, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 804,38 Piano 3

Dal 26/06/2020 al 21/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 104, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 804,38 Piano 3
------------------------------	-----------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	104	3	A2	2	3,5 vani	66 mq	804,38 €	3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e

allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di

pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è di pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha

acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 15

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 12, piano 3

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 12, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.12 della scala A confina con gli interni 9 e 11 della scala A e con l'interno 13 della scala B, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento) e rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,50 mq	38,60 mq	1	38,60 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	12,80 mq	13,60 mq	0.25	3,40 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 106, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 106, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 106, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 574,56 Piano 3



Dal 26/06/2020 al 21/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 106, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 574,56 Piano 3
------------------------------	-----------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	106	3	A2	2	2,5 vani	45 mq	574,56 €	3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t.: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:



- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 16



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 13, piano 4

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 13, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.13 della scala A confina con interno 14, vano scala, vano ascensore, distacchi su via Casilina e Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,20 mq	47,50 mq	1	47,50 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	34,70 mq	36,00 mq	0.25	9,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>56,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 107, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 4
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 107, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 107, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 574,56 Piano 4

Dal 26/06/2020 al 21/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 107, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 574,56 Piano 4
------------------------------	-----------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	107	3	A2	2	2,5 vani	59 mq	574,56 €	4	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne; intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.



Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.11, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7 (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega.

L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.11), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, risulta fuso con l'adiacente sub 12. L'immobile presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti, gli infissi sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'immobile de quo confina con il sub 10 e il sub 16 della scala A, il sub 12 e sub 17 della scala B, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su percorso condominiale parallelo alla rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in costruzione	90,00 mq	98,50 mq	1	98,50 mq	3,10 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 30/06/2020	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 11 Categoria F3 Piano T
Dal 30/06/2020 al 28/06/2023	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 11 Categoria F3 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa l'indirizzo corrispondente al sub.11 della scala B è Via Vibio Sequestre n.7 (catastalmente n.5).

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	11		F3					PT	

### Corrispondenza catastale

Si precisa che l'immobile de quo è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DOC.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

### PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

### PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460

nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b",

"c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto

indicato, per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna (massetto) H 3,10 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pavimenti/rivestimenti: grès

Infissi: pvc

Portoncino d'accesso blindato

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è nella disponibilità della società esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087	
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria RR.II.	31/12/2004	164962	107243	

		Roma 1			
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007  
 N° repertorio: 19695  
 N° raccolta: 11194  
 Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007  
 Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439  
 Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814  
notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di

pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha

acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);



- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12) in quanto costituisce un unicum con l'adiacente sub 12

- è stato demolito il tramezzo con l'adiacente sub 12;
- sono stati realizzati tramezzi.

Per regolarizzare le difformità riscontrate (vedi planimetria difformità), occorrerà ripristinare lo stato quo ante, in quanto la stanza non rispetta i requisiti minimi del Regolamento Edilizio del \*\*\* Omissis \*\*\*.

I costi per il ripristino, secondo il prezzario DEI, comprensivi di trasporto in discarica autorizzata, sono quantificabili a corpo in € 1.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 18



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.12, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7 (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega.

L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.12), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, risulta fuso con l'adiacente sub 11. L'immobile presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti, gli infissi sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'immobile de quo confina con il sub 11 e il sub 19 della scala B, il sub 13 della scala C, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su percorso condominiale parallelo alla rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in costruzione	87,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	3,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 30/06/2020	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 12 Categoria F3 Piano T
Dal 30/06/2020 al 28/06/2023	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 12 Categoria F3 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa l'indirizzo corrispondente al sub.12 della scala B è Via Vibio Sequestre n.7 (catastalmente n.5).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	12		F3					T	

### Corrispondenza catastale

Si precisa che l'immobile de quo è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento D.O.C.F.A. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

### PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

### PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora

sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna (massetto) H 3,10 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pavimenti/rivestimenti: grès

Infissi: pvc

Portoncino d'accesso blindato

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è nella disponibilità della società esecutata.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie

degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12) in quanto costituisce un unicum con l'adiacente sub 11:

- è stato demolito il tramezzo con l'adiacente sub 11;
- sono stati realizzati tramezzi.

Per regolarizzare le difformità riscontrate (vedi planimetria difformità), occorrerà ripristinare lo stato quo ante, in quanto la stanza non rispetta i requisiti minimi del Regolamento Edilizio del \*\*\* Omissis \*\*\*. I costi per il ripristino, secondo il prezziario DEI, comprensivi di trasporto in discarica autorizzata, sono quantificabili a corpo in € 1.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 19

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5b, scala B, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.17, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.5b (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega.

L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.17), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'immobile de quo confina con il sub 16 della scala A, il sub 11 della scala B, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in costruzione	44,70 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	3,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 17 Categoria F3
Dal 30/06/2020 al 03/07/2023	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 17 Categoria F3 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa l'indirizzo corrispondente al sub 17 della scala A è Via Vibio Sequestre n.5b (catastalmente n.5).

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	17		F3					T	

### Corrispondenza catastale

Si precisa che l'immobile de quo è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento D.O.C.F.A. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

### PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

### PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora

sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.la 1130 sub.2);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.la 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.la 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna (massetto) H 3,10 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Rivestimento interno/tinteggiatura: assente

Pavimenti: assenti

Infissi: pvc

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è nella disponibilità della società esecutata.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in



combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot. 2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 20



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9, scala B, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.18, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.9 (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega.

L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.18), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'immobile de quo confina con il sub 19 della scala B, vano ascensore, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in costruzione	29,60 mq	34,30 mq	1	34,30 mq	3,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>34,30 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>34,30 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 18 Categoria F3
Dal 30/06/2020 al 03/07/2023	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 18 Categoria F3 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa l'indirizzo corrispondente al sub 18 della scala B è Via Vibio Sequestre n.9 (catastalmente n.5).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	18		F3					T	

### Corrispondenza catastale

Si precisa che l'immobile de quo è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento D.O.C.F.A. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

### PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

### PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora

sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## **PARTI COMUNI**

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna (massetto) H 3,10 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Rivestimento interno/tinteggiatura: assente

Pavimenti: assenti

Infissi: pvc

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è nella disponibilità della società esecutata.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di

pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui fa parte un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot. 2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 21



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9a, scala B, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.19, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.9a (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega.

L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.19), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'immobile de quo confina con i sub 12 e 18 della scala B, sub. 13 e 20 della scala C, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in costruzione	44,30 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	3,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 19 Categoria F3
Dal 30/06/2020 al 03/07/2023	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 19 Categoria F3 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa l'indirizzo corrispondente al sub 18 della scala B è Via Vibio Sequestre n.9 (catastalmente n.5).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	19		F3					T	

## Corrispondenza catastale



Si precisa che l'immobile de quo è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento D.O.C.F.A. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di mq.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già

completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O.

Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna (massetto) H 3,10 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Rivestimento interno/tinteggiatura: assente

Pavimenti: assenti

Infissi: pvc

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;

- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.



Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot. 2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 22

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 1, piano 1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala B, interno 1, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti distacchi di intonaco nel sotto balcone.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.1 della scala B confina con gli interni 2 e 6 della scala B, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,50 mq	48,50 mq	1	48,50 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	17,90 mq	18,00 mq	0.25	4,50 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 109, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 109, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 109, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 689,47 Piano 1

Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 109, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 689,47 Piano 1
------------------------------	-----------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	109	3	A2	2	3 vani	54 mq	689,47 €	1	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne; intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.



Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 23



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 2, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti macchie e distacco dell'intonaco nel sotto balcone.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.2 della scala B confina con gli interni 1 e 3 della scala B e con gli interni 3 e 4 della scala A, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento) e rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,80 mq	47,70 mq	1	47,70 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	16,80 mq	17,20 mq	0.25	4,30 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 110, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 110, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 110, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 689,47 Piano 1



Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 110, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 689,47 Piano 1
------------------------------	-----------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	110	3	A2	2	3 vani	53 mq	689,47 €	1	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e

allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di

pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha



acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 24

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 3, piano 1

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 3, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.3 della scala B confina con gli interni 2 e 4 della scala B e con l'interno 3 della scala A, vano scala, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,80 mq	47,70 mq	1	47,70 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	16,80 mq	17,20 mq	0.25	4,30 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 111, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 111, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 111, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 689,47 Piano 1

Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 111, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 689,47 Piano 1
------------------------------	-----------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	111	3	A2	2	3 vani	53 mq	689,47 €	1	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne; intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.



Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 25

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 5, piano 1

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 5, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.5 della scala B confina con gli interni 4 e 6 della scala B e con gli interni 2 e 3 della scala C, vano scala, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,80 mq	47,70 mq	1	47,70 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	16,80 mq	17,20 mq	0.25	4,30 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 113, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 113, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 113, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 689,47 Piano 1



Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 113, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 689,47 Piano 1
------------------------------	-----------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	113	3	A2	2	3 vani	53 mq	689,47 €	1	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegata sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formatisi, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle



esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 26



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 6, piano 1

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 6, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti macchie di umidità oltre a distacchi dell'intonaco nel sotto balcone lato esterno.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.6 della scala B confina con gli interni 1 e 5 della scala B e con l'interno 2 della scala C, vano scala, distacchi su su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,80 mq	47,70 mq	1	47,70 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	16,80 mq	17,20 mq	0.25	4,30 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 114, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 114, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 114, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 689,47 Piano 1

Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 114, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 689,47 Piano 1
------------------------------	-----------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	114	3	A2	2	3 vani	53 mq	689,47 €	1	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegata sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.



Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 27

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 9, piano 2

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 9, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.9 della scala B confina con gli interni 8 e 10 della scala B e con l'interno 7 della scala A, vano scala, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,80 mq	47,70 mq	1	47,70 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	16,80 mq	17,20 mq	0.25	4,30 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 117, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 689,47 Piano 2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 117, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 689,47 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 117, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 62 mq



		Rendita € 689,47 Piano 2
Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 117, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 689,47 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	117	3	A2	2	3 vani	62 mq	689,47 €	2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:  
art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e

allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di

pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è di pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha

acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli



standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 28



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 13, piano 3

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 13, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.13 della scala B confina con gli interni 14 e 17 della scala B e con l'interno 12 della scala A, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	54,50 mq	1	54,50 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	20,80 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 121, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 121, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 121, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 62 mq

		Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 121, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 574,56 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	121	3	A2	2	3 vani	62 mq	574,56 €	3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:  
art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegata sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.



Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 29

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 17, piano 3

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 17, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.17 della scala B confina con gli interni 13 e 16 della scala B e con l'interno 13 della scala C, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	54,50 mq	1	54,50 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	20,80 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 125, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 125, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 125, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 62 mq



		Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 125, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 574,56 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	125	3	A2	2	3 vani	62 mq	574,56 €	3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne; intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha



acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 30

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 19, piano 4

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 19, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di macchie di condensa/umidità in bagno e in soggiorno.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.19 della scala B confina con gli interni 18 e 20 della scala B e con l'interno 14 della scala A, vano scala, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,50 mq	53,50 mq	1	53,50 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	41,00 mq	42,40 mq	0.25	10,50 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>64,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>64,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 127, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 4
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 127, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 127, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 59 mq

		Rendita € 574,56 Piano 4
Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 127, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 574,56 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	127	3	A2	2	2,5 vani	59 mq	574,56 €	4	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno di un pilastro non correttamente graficizzato.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.



Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito e lo stato dei luoghi è emerso che sussiste una lieve difformità grafica inerente 1 pilastro nel balcone non evidente nel progetto (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità è da considerarsi errore grafico e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 31



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 20, piano 4

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 20, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.19 della scala B confina con gli interni 18 e 20 della scala B e con l'interno 14 della scala A, vano scala, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,50 mq	53,50 mq	1	53,50 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	41,00 mq	42,40 mq	0.25	10,50 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>64,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>64,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 128, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 4
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 128, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 128, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 574,56



		Piano 4
Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 128, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 574,56 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	128	3	A2	2	2,5 vani	59 mq	574,56 €	4		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.741

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle



esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 32

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub 13, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11 (catastalmente civico n.5), scala C, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega.

L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.13), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel terzo corpo di fabbrica denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'immobile de quo confina con il sub 12 e il sub 19 della scala B, il sub 14 e il sub 20 della scala C, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su percorso condominiale parallelo alla rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in costruzione	64,50 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	3,10 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 13 Categoria F3 Piano PT
Dal 30/06/2020 al 22/05/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 13 Categoria F3 Piano PT

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa l'indirizzo corrispondente al sub 13 della scala C è Via Vibio Sequestre n.11 (catastalmente n.5).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	13		F3					PT	

## Corrispondenza catastale

Si precisa che l'immobile de quo è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DO.C.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di

costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro

generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\*, oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza

di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna (massetto) H 3,10 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Rivestimento interno/tinteggiatura: assente

Pavimenti: assenti

Infissi: pvc

Portoncino d'accesso blindato

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130

subalterni 108-126-129-148-149-163-164;

- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007  
Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine ANDREATTA  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367  
Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367  
Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.



Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).



### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 33



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub 14, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11 (catastalmente civico n.5), scala C, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega.

L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.14), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel terzo corpo di fabbrica denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'immobile de quo confina con il sub 13, il sub 21 della scala C, asilo nido alla scala D, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su percorso condominiale parallelo alla rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in costruzione	52,90 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,10 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 14 Categoria F3 Piano PT
Dal 30/06/2020 al 22/05/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 14 Categoria F3 Piano PT

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa l'indirizzo corrispondente al sub 14 della scala C è Via Vibio Sequestre n.11 (catastalmente n.5).



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	14		F3					PT		

### Corrispondenza catastale

Si precisa che l'immobile de quo è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DO.C.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle

deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna (massetto) H 3,10 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Rivestimento interno/tinteggiatura: assente

Pavimenti: assenti

Infissi: pvc

Portoncino d'accesso blindato

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società esecutata.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie



degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);  
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;  
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);  
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 34



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9b, scala B, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.20, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.9b (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega.

L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.20), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.9b, denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'immobile de quo confina con il sub 13 della scala C, sub. 19 della scala B, androne condominiale, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in costruzione	39,00 mq	45,70 mq	1	45,70 mq	3,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,70 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,70 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 20 Categoria F3
Dal 30/06/2020 al 03/07/2023	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 20 Categoria F3 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa l'indirizzo corrispondente al sub 20 della scala C è Via Vibio Sequestre n.9b (catastalmente n.5).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	20		F3					T		

## Corrispondenza catastale

Si precisa che l'immobile de quo è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento D.O.C.F.A. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di

costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro

generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\*, oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza

di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna (massetto) H 3,10 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Rivestimento interno/tinteggiatura: assente

Pavimenti: assenti

Infissi: pvc

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130

subalterni 108-126-129-148-149-163-164;

- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007  
Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine ANDREATTA  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022  
Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814  
notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367  
Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367  
Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot. 2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte

dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 35



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre nn 11/13/13a, scala C, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub 21, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre nn.11/13/13a (catastalmente civico n.5), scala C, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega.

L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.14), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), ha accesso su strada da Via Vibio Sequestre nn.13/13a, ma anche dall'androne della scala C (Via Vibio Sequestre n.11); è ricompreso nel terzo corpo di fabbrica denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'immobile de quo confina con il sub 14 della scala C, androne condominiale, asilo, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in costruzione	90,00 mq	99,50 mq	1	99,50 mq	3,10 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 21 Categoria F3 Piano PT
Dal 30/06/2020 al 22/05/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 21 Categoria F3 Piano PT

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa l'indirizzo corrispondente al sub 21 della scala C è Via Vibio Sequestre nn. 11/13/13a (catastalmente n.5).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	21		F3					PT	



Si precisa che l'immobile de quo è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DO.C.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di

costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro

generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\*, oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpare all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza

di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna (massetto) H 3,10 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Rivestimento interno/tinteggiatura: assente

Pavimenti: assenti

Infissi: pvc

Portoncino d'accesso blindato

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130

subalterni 108-126-129-148-149-163-164;

- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007  
Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine ANDREATTA  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022  
Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367  
Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367  
Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;
  - b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
  - a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;
  - b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è

stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.



Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12) in quanto:

- in corrispondenza del portoncino blindato sono stati realizzati 3 gradini che permettono di raggiungere la quota dell'immobile;
- la dimensione di un pilastro risulta differente;
- difformità grafiche a carico di 3 pilastri.

Per quanto riguarda le difformità sopra descritte dovranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria per interventi già realizzati.

Catastalmente l'immobile (oggi F3, fabbricato in costruzione) dovrà essere regolarizzato attraverso la presentazione di un nuovo accatastamento DO.C.FA. al N.C.E.U del Comune di Roma.

I costi per regolarizzazione, accatastamento e parcella di un tecnico abilitato, quantificati in € 3.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 36

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 2, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti distacchi di intonaco nel sotto balcone lato angolo cottura e lato bagno n.2.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.2 della scala C confina con gli interni 1 e 3 della scala C e con gli interni 5 e 6 della scala B, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,80 mq	47,70 mq	1	47,70 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	16,80 mq	17,20 mq	0,25	4,30 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 131, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 131, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 131, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 54 mq

		Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 131, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 689,47 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	131	3	A2	2	3 vani	54 mq	689,47 €	1	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:  
art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne; intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.



Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 37

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 6, piano 1

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 6, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.6 della scala C confina con gli interni 1 e 5 della scala C e con gli interni 1 e 2 della scala C, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,70 m	1
Terrazzo	47,50 mq	48,00 mq	0,25	12,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>59,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 135, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 1
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 135, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 135, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq



		Rendita € 574,56 Piano 1
Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 135, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 574,56 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	135	3	A2	2	2,5 vani	58 mq	574,56 €	1	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:  
art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\*srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle



esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 38

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 38** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 8, piano 2

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 8, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti macchie di condensa nel bagno n.2 e nel sotto balcone lato angolo cottura.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.2 della scala C confina con gli interni 1 e 3 della scala C e con gli interni 5 e 6 della scala B, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,80 mq	47,70 mq	1	47,70 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	16,80 mq	17,20 mq	0,25	4,30 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 137, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 137, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 137, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq

		Rendita € 689,47 Piano 1
Dal 26/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 137, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 689,47 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	137	3	A2	2	3 vani	53 mq	689,47 €	1	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:  
art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegata sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\*srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.



Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 39

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 13, piano 3

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 13, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di tende parasole in balcone.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.13 della scala C confina con gli interni 14 e 17 della scala C e con gli interni 16 e 17 della scala B, vano scala, distacchi su rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	54,50 mq	1	54,50 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	20,80 mq	22,00 mq	0.25	5,50 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 142, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 142, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 142, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 574,56



		Piano 3
Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 142, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 574,56 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	142	3	A2	2	2,5 vani	62 mq	574,56 €	3		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\*srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne; intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle



esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 40

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 15, piano 3

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 15, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti distacchi di intonaco nel sotto balcone.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.13 della scala C confina con gli interni 14 e 17 della scala C e con gli interni 16 e 17 della scala B, vano scala, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	18,00 mq	20,00 mq	0.25	5,00 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>49,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>49,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 144, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 144, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 144, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani

		Superficie catastale 48 mq Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 144, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 574,56 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	144	3	A2	2	3 vani	48 mq	574,56 €	3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\*srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne; intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.



Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formatisi, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 41

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 17, piano 3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 17, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di tende parasole in balcone.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.17 della scala C confina con gli interni 13 e 16 della scala C e con gli interni 9 e 10 della scala D, vano scala, distacchi su rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	54,50 mq	1	54,50 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	20,80 mq	22,00 mq	0.25	5,50 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 146, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 146, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 146, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 574,56



		Piano 3
Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 146, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 574,56 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	146	3	A2	2	2,5 vani	62 mq	574,56 €	3		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle



esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 42



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 18, piano 4

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 18, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: monolocale con angolo cottura, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. In balcone si segnala la presenza di una struttura in materiale metallico coperta da un'incannucciata.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo assentito. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.18 della scala C confina con gli interni 19 e 21 della scala C e con gli interni 20 e 21 della scala B, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,60 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto	21,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 147, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 459,65 Piano 4
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 147, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 459,65 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 147, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 40 mq

		Rendita € 459,65 Piano 4
Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 147, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 40 mq Rendita € 459,65 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	147	3	A2	2	2 vani	40 mq	459,65 €	4	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale, ma differisce dall'ultimo progetto assentito in quanto in bagno è stata creata una risega.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t.: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri connessi ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri connessi garantiti dalle polizze fidejussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è di pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.



Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12) in quanto nel bagno è presente una risega. Si precisa che tale risega è presente in planimetria catastale.

Tali lievi difformità sono da considerarsi all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

---

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 43

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 19, piano 4-5

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 19, piano quarto/quinto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno, balcone, scala a chiocciola in materiale metallico che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale.

L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Al piano quinto gli infissi del ripostiglio sono dotati di persiane che garantiscono l'oscuramento in mancanza delle serrande, mentre quelli del bagno sono dotati di grate in materiale metallico anti intrusione.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.19 della scala C confina al piano quarto con gli interni 18 e 20 della scala C e con l'interno 20 della scala B, vano scala e vano ascensore.

Al piano quinto l'int.19 confina con il corpo ascensore, l'interno 21 della scala B e altra u.i.u. Distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,20 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto o terrazzo	46,00 mq	47,20 mq	0.25	11,80 mq	0,00 m	3
Ripostiglio	21,00 mq	30,40 mq	0.5	15,20 mq	2,40 m	5
Terrazzo	27,00 mq	28,00 mq	0.25	7,00 mq	0,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>84,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>84,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 504, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 4/5
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 504, Zc. 3



		Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 4/5
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 504, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 689,47 Piano 4/5
Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 504, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 689,47 Piano 4/5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	504	3	A2	2	3 vani	75 mq	689,47 €	4/5		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale in quanto la porta finestra del ripostiglio al piano 5° è apribile e permette l'accesso al terrazzo contravvenendo il Regolamento Edilizio del Comune di Roma (Delibera 18.08.1934 n.5261) che all'art.42 lettera b) recita: "non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a 4 mq"

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro

generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\* , con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\* , con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero,

da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "Omissis", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "Omissis", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.la 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.la 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.la 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

- Altezza interna H 2,70 mt;
- Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni



archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Si precisa che l'altezza del piano quinto è 2,40 ml.

Il ripostiglio al piano quinto risulta essere maggiore di 4,00 mq e presenta una porta finestra apribile che affaccia sul terrazzo.

Il Regolamento Edilizio del Comune di Roma (Delibera 18.08.1934 n.5261) all'art.42 lettera b) recita: "non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a 4 mq". Dunque dovrà essere ripristinato lo stato quo ante presente nell'ultimo progetto assentito installando una finestra non apribile.



Per regolarizzare la difformità rilevata si dovrà provvedere allo smontaggio dell'infisso esistente (porta finestra) e montaggio del nuovo infisso non apribile come riportato nell'ultimo progetto assentito. I costi per lo smontaggio, l'acquisto e il montaggio del nuovo infisso non apribile, secondo il prezzario DEI, comprensivi di trasporto a discarica autorizzata, sono quantificati a corpo ad € 1.500,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 44



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 20, piano 4-5

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 20, piano quarto/quinto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 30/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno, balcone, scala a chiocciola in materiale metallico che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia".

L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Al piano quinto gli infissi del ripostiglio sono dotati di persiane che garantiscono l'oscuramento in mancanza delle serrande, mentre quelli del bagno sono dotati di grate in materiale metallico anti intrusione.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.20 della scala C confina al piano quarto con gli interni 19 e 21 della scala C e con l'interno 13 della scala D, vano scala, vano ascensore.

Al piano quinto l'int.20 confina con la centrale termica?????, il corpo ascensore e l'interno 13 della scala D. Distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,20 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto o terrazzo	46,00 mq	47,20 mq	0.25	11,80 mq	0,00 m	3
Ripostiglio	21,00 mq	30,40 mq	0.5	15,20 mq	2,40 m	5
Terrazzo	27,00 mq	28,00 mq	0.25	7,00 mq	0,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>84,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>84,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/2012 al 21/05/2013	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 505, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 4/5
Dal 21/05/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 505, Zc. 3

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 689,47 Piano 4/5
Dal 09/11/2015 al 01/07/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 505, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 689,47 Piano 4/5
Dal 01/07/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 505, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 689,47 Piano 4/5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	505	3	A2	2	3 vani	74 mq	689,47 €	4/5		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale in quanto la porta finestra del ripostiglio al piano 5° è apribile e permette l'accesso al terrazzo contravvenendo il Regolamento Edilizio del Comune di Roma (Delibera 18.08.1934 n.5261) che all'art.42 lettera b) recita: "non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a 4 mq".

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);

2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);

3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro

generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero,



da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpare all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

- Altezza interna H 2,70 mt;
- Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007  
Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine ANDREATTA  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022  
Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238  
A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni

archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Si precisa che l'altezza del piano quinto è 2,40 ml.

Il ripostiglio al piano quinto risulta essere di 16,50 mq e presenta una porta finestra apribile che affaccia sul terrazzo.

Il Regolamento Edilizio del Comune di Roma (Delibera 18.08.1934 n.5261) all'art.42 lettera b) recita: "non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a 4 mq". Dunque dovrà essere ripristinato lo stato quo ante presente nell'ultimo progetto assentito installando una finestra non apribile.



Per regolarizzare la difformità rilevata si dovrà provvedere allo smontaggio dell'infisso esistente (porta finestra) e montaggio del nuovo infisso non apribile come riportato nell'ultimo progetto assentito. I costi per lo smontaggio, l'acquisto e il montaggio del nuovo infisso non apribile, secondo il prezzario DEI, comprensivi di trasporto a discarica autorizzata, sono quantificati a corpo ad € 2.500,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 45





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 21, piano 4

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 21, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: monolocale con angolo cottura, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si evidenzia in balcone un evidente ammaloramento dei discendenti e della grondaia in corrispondenza del bagno.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo assentito. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.21 della scala C confina con gli interni 18 e 20 della scala C e con l'interno 13 della scala D, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,60 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto	21,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 150, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 459,65 Piano 4
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 150, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 459,65 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 150, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 41 mq

		Rendita € 459,65 Piano 4
Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 150, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 41 mq Rendita € 459,65 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	150	3	A2	2	2 vani	41 mq	459,65 €	4	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale, ma differisce dall'ultimo progetto assentito in quanto in bagno è stata creata una risega.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12) in quanto nel bagno è presente una risega. Si precisa che tale risega è presente in planimetria catastale.

Tali lievi difformità sono da considerarsi all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 46

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 3, piano 1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 3, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.3 della scala D confina con gli interni 2 e 4 della scala D, vano scala, vano ascensore, distacchi su Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	25,60 mq	26,40 mq	0.25	6,60 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,60 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,60 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 153, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 919,29 Piano 1
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 153, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 919,29 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 153, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 919,29

		Piano 1
Dal 26/06/2020 al 21/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 153, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 919,29 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	153	3	A2	2	4 vani	79 mq	919,29 €	1		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro

623 di 2193

Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corrispondenza di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro



generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\*, oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione,

via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.la 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.la 1130 sub.4);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.la 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.la 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha

acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli

standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 47

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 47** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 4, piano 1

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 4, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia".

L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi, tutti dotati di grate anti intrusione, e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.4 della scala D confina con gli interni 1 e 3 della scala D, vano scala, distacchi su Via Giovanni Antonio Magini, su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	59,20 mq	1	59,20 mq	2,70 m	1
Terrazzo	66,30 mq	67,20 mq	0,25	16,80 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 154, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 804,38 Piano 1
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 154, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 804,38 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 154, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 72 mq

		Rendita € 804,38 Piano 1
Dal 26/06/2020 al 21/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 154, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 804,38 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	154	3	A2	2	3,5 vani	72 mq	804,38 €	1		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale in quanto la porta finestra del ripostiglio è apribile e permette l'accesso al terrazzo contravvenendo il Regolamento Edilizio del Comune di Roma (Delibera 18.08.1934 n.5261) che all'art.42 lettera b) recita: "non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a 4 mq".

### PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne; intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Il ripostiglio risulta essere maggiore di 4,00 mq e presenta una porta finestra apribile che affaccia sul terrazzo. Il Regolamento Edilizio del Comune di Roma (Delibera 18.08.1934 n.5261) all'art.42 lettera b) recita: "non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a 4 mq". Dunque dovrà essere ripristinato lo stato quo ante presente nell'ultimo progetto assentito installando una finestra non apribile.

Per regolarizzare la difformità rilevata si dovrà provvedere allo smontaggio dell'infisso esistente (porta finestra) e montaggio del nuovo infisso non apribile come riportato nell'ultimo progetto assentito. I costi per lo smontaggio, l'acquisto e il montaggio del nuovo infisso non apribile, secondo il prezziario DEI, comprensivi di trasporto a discarica autorizzata, sono quantificati a corpo ad € 1.500,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 48



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 48** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 8, piano 2

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 8, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, un ripostiglio, due bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia".

L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.8 della scala D confina con gli interni 5 e 7 della scala D, vano scala, distacchi su Via Giovanni Antonio Magini, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	19,30 mq	20,00 mq	0.25	5,00 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>64,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>64,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 158, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 804,38 Piano 2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 158, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 804,38 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 158, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 804,38

		Piano 2
Dal 26/06/2020 al 21/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 158, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 804,38 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	158	3	A2	2	3,5 vani	65 mq	804,38 €	2		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale in quanto la porta finestra del ripostiglio è apribile e permette l'accesso al terrazzo contravvenendo il Regolamento Edilizio del Comune di Roma (Delibera 18.08.1934 n.5261) che all'art.42 lettera b) recita: "non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a 4 mq"

### PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.



Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegata sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Il ripostiglio risulta essere maggiore di 4,00 mq e presenta una porta finestra apribile che affaccia sul terrazzo. Il Regolamento Edilizio del Comune di Roma (Delibera 18.08.1934 n.5261) all'art.42 lettera b) recita: "non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a 4 mq". Dunque dovrà essere ripristinato lo stato quo ante presente nell'ultimo progetto assentito installando una finestra non apribile.

Per regolarizzare la difformità rilevata si dovrà provvedere allo smontaggio dell'infisso esistente (porta finestra) e montaggio del nuovo infisso non apribile come riportato nell'ultimo progetto assentito. I costi per lo smontaggio, l'acquisto e il montaggio del nuovo infisso non apribile, secondo il prezziario DEI, comprensivi di trasporto a discarica autorizzata, sono quantificati a corpo ad € 1.500,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



**ASTE GIUDIZIARIE®**  
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 49

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 49** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 9, piano 3

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala D, interno 9, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di tende parasole in balcone.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.9 della scala D confina con gli interni 10 e 12 della scala D e con l'interno 17 della scala C, vano scala, distacchi su area esterna asilo, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,50 mq	44,50 mq	1	44,50 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	20,80 mq	22,00 mq	0.25	5,50 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 159, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 159, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 159, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 574,56

		Piano 3
Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 159, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 574,56 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	159	3	A2	2	2,5 vani	52 mq	574,56 €	3		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegata sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\*srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.



Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE V ENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 50



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 50** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 11, piano 3

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 11, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, camera, studio, due bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.11 della scala D confina con gli interni 10 e 12 della scala D, vano scala, vano ascensore, distacchi su Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	25,60 mq	26,40 mq	0.25	6,60 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,60 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,60 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 161, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 919,29 Piano 3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 161, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 919,29 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 161, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 79 mq



		Rendita € 919,29 Piano 3
Dal 26/06/2020 al 21/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 161, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 919,29 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	161	3	A2	2	4 vani	79 mq	919,29 €	3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:  
art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle



esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 51



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 51** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 12, piano 3

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala D, interno 12, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di tende parasole in balcone.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.12 della scala D confina con gli interni 9 e 11 della scala D, vano scala, distacchi su area esterna asilo, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,50 mq	44,50 mq	1	44,50 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	20,80 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 162, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 162, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 26/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 159, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 51 mq

		Rendita € 574,56 Piano 3
Dal 26/06/2020 al 28/06/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 162, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 574,56 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	162	3	A2	2	2,5 vani	51 mq	574,56 €	3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:  
art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t.: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.



Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 52

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 52** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 13, piano 4-5

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala D, interno 13, piano quarto/quinto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, bagno, due terrazzi, scala in materiale metallico e legno che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale.

L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Al piano quinto gli infissi del ripostiglio sono dotati di persiane che garantiscono l'oscuramento in mancanza delle serrande, mentre quelli del bagno sono dotati di grate in materiale metallico anti intrusione.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.13 della scala D confina al piano quarto con l'interno 14 della scala D e con gli interni 20 e 21 della scala C, vano scala e vano ascensore.

Al piano quinto l'int.13 confina con il terrazzo dell'interno 14 della scala D, con l'interno 20 della scala C e il corpo ascensore. Distacchi su area esterna asilo, Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,70 m	4
Terrazzo n.1	44,50 mq	46,00 mq	0,25	11,50 mq	0,00 m	4
Terrazzo n.2	29,50 mq	30,60 mq	0,25	7,65 mq	0,00 m	4
Ripostiglio	18,60 mq	30,00 mq	0,5	15,00 mq	2,40 m	5
Terrazzo n.3	19,10 mq	19,80 mq	0,25	4,95 mq	0,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,10 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,10 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/2012 al 21/05/2013	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 506, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 919,29 Piano 4/5



Dal 21/05/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 506, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 919,29 Piano 4/5
Dal 09/11/2015 al 01/07/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 506, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 919,29 Piano 4/5
Dal 26/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 506, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 689,47 Piano 4/5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	506	3	A2	2	4 vani	86 mq	689,47 €	4/5	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale in quanto la porta finestra del ripostiglio al piano 5° è apribile e permette l'accesso al terrazzo contravvenendo il Regolamento Edilizio del Comune di Roma (Delibera 18.08.1934 n.5261) che all'art.42 lettera b) recita: "non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a 4 mq"

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la

ASTE GIUDIZIARIE

cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. La "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.la 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.la 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.la 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			

27/12/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087		
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243		
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636		

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha

acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Si precisa che l'altezza del piano quinto è 2,40 ml.

Il ripostiglio al piano quinto risulta essere maggiore di 4,00 mq e presenta una porta finestra apribile che affaccia sul terrazzo.

Il Regolamento Edilizio del Comune di Roma (Delibera 18.08.1934 n.5261) all'art.42 lettera b) recita: "non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a 4 mq". Dunque dovrà essere ripristinato lo stato quo ante presente nell'ultimo progetto assentito installando una finestra non apribile.

Per regolarizzare la difformità rilevata si dovrà provvedere allo smontaggio dell'infisso esistente (porta finestra) e montaggio del nuovo infisso non apribile come riportato nell'ultimo progetto assentito. I costi per lo smontaggio, l'acquisto e il montaggio del nuovo infisso non apribile, secondo il prezziario DEI, comprensivi di trasporto a discarica autorizzata, sono quantificati a corpo ad € 1.500,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 53

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 53** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 14, piano 4-5

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala D, interno 13, piano quarto/quinto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto sopralluogo che si allega.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, bagno, due terrazzi, scala in materiale metallico e legno che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale.

L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Al piano quinto gli infissi del ripostiglio sono dotati di persiane che garantiscono l'oscuramento in mancanza delle serrande, mentre quelli del bagno sono dotati di grate in materiale metallico anti intrusione.

L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'appartamento int.14 della scala D confina al piano quarto con l'interno 13 della scala D vano scala e vano ascensore.

Al piano quinto l'int.14 confina con il terrazzo dell'interno 13, il corpo ascensore. Distacchi su Via Giovanni Antonio Magini, Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,70 m	4
Terrazzo n.1	44,50 mq	46,00 mq	0,25	11,50 mq	0,00 m	4
Terrazzo n.2	29,50 mq	30,60 mq	0,25	7,65 mq	0,00 m	4
Ripostiglio	18,60 mq	30,00 mq	0,5	15,00 mq	2,40 m	5
Terrazzo n.3	23,35 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,40 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,40 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/2012 al 21/05/2013	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 507, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 919,29 Piano 4/5

Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 507, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 919,29 Piano 4/5
Dal 09/11/2015 al 01/07/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 507, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 919,29 Piano 4/5
Dal 01/07/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 507, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 919,29 Piano 4/5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	507	3	A2	2	4 vani	87 mq	919,29 €	4/5	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale in quanto la porta finestra del ripostiglio al piano 5° è apribile e permette l'accesso al terrazzo contravvenendo il Regolamento Edilizio del Comune di Roma (Delibera 18.08.1934 n.5261) che all'art.42 lettera b) recita: "non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a 4 mq".

Inoltre il terrazzo del piano 5° è stato graficizzato di dimensioni minori rispetto all'ultimo titolo assentito (DIA prot. 2060/12).

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);

3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel



rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,70 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Rivestimento esterno cortina di laterizio a faccia vista

Intonaco esterno premiscelato a base cementizia

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Infissi e avvolgibili in pvc

Porte interne telaio in legno con ante in legno anche di tipo tamburato e/o con specchiatura interna

Rivestimenti cucine e bagni piastrelle ceramiche bicottura

Impianto elettrico sottotraccia conforme alle norme CEI e UNI

Portoncino di accesso: blindato.

Impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-

527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814  
notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha

acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Si precisa che l'altezza del piano quinto è 2,40 ml.

Il ripostiglio al piano quinto risulta essere maggiore di 4,00 mq e presenta una porta finestra apribile che affaccia sul terrazzo.

Il Regolamento Edilizio del Comune di Roma (Delibera 18.08.1934 n.5261) all'art.42 lettera b) recita: "non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a 4 mq". Dunque dovrà essere ripristinato lo stato quo ante presente nell'ultimo progetto assentito installando una finestra non apribile.

Per regolarizzare la difformità rilevata si dovrà provvedere allo smontaggio dell'infisso esistente (porta finestra) e montaggio del nuovo infisso non apribile come riportato nell'ultimo progetto assentito. I costi per lo smontaggio, l'acquisto e il montaggio del nuovo infisso non apribile, secondo il prezziario DEI, comprensivi di trasporto a discarica autorizzata, sono quantificati a corpo ad € 1.500,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 54

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 54** - Autorimessa ad uso pubblico ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, piano S1

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa ad uso pubblico (come da Atti d'Obbligo e Convenzione sottoscritti con il \*\*\* Omissis \*\*\* di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*), ubicata nel Comune di Roma in Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un'autorimessa ad uso pubblico con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce al piano S1. L'accesso pedonale è garantito da un ascensore ad uso pubblico posto in Via Vibio Sequestre all'altezza della scala A (civico n.3) attualmente non in uso.

La società esecutata si è impegnata attraverso gli Atti d'Obbligo sottoscritti con il \*\*\* Omissis \*\*\*:

- formalità n.92099 del 22.11.2007 a realizzare a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, il parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq 2460;

- formalità n.95560 del 3.12.2009 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460;

- formalità n.81063 del 15.11.2010 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460;

- formalità n.22870 del 07.04.2011 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460.

Il parcheggio ad uso pubblico occupa tutto il piano S1 dunque tutti e 4 i corpi di fabbrica caratterizzati dalle scala A,B,C e D. Si presenta in scarso stato di manutenzione ed uso. I posti auto non sono segnalati a terra, nè da numerazione sui muri. Attualmente l'autorimessa non è in uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

Il garage ad uso pubblico confina con terrapieno su quattro lati, con il BCNC p.lla 1133 sub.23 (rampa di accesso ai garage), con la cabina elettrica (p.lla 1130 sub 23); distacchi su Via Casilina, Via Vibio Sequestre, Via Giovanni Antonio Magini, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa di uso pubblico	1758,81 mq	2100,00 mq	1	2100,00 mq	2,35 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2100,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2100,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132-1130-1133, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 1790 Rendita € 7.857,89 Piano S1 Graffato 22-1
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132-1130-1133, Sub. 2 Categoria C6

		Cl.5, Cons. 1790 mq Rendita € 10.723,71 Piano S1 Graffato 22-1
Dal 09/11/2015 al 02/07/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132-1130-1133, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 1790 mq Superficie catastale 1810 mq Rendita € 10.723,71 Piano S1 Graffato 22-1
Dal 02/07/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132-1130-1133, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 1790 mq Superficie catastale 1810 mq Rendita € 10.723,71 Piano S1 Graffato 22-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1132 1130 1133	2	3	C6	5	1790 mq	1810 mq	10723,71 €	S1	22 - 1

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto:

- l'ascensore di uso pubblico posto sul percorso parallelo al marciapiede di Via Vibio Sequestre (BCNC f.628 p.lla 1130 sub 6) che scende al livello S1 si trova in una posizione diversa;
- setti e pilastri che separano la scala B dalla scala C hanno forma diversa;
- l'attigua cabina elettrica (p.lla 1130 sub.23) ha dimensioni maggiori che di fatto sconfinano nell'autorimessa de quo;
- l'altezza riportata sulla planimetria catastale (ml. 4,00) è diversa da quella rilevata in sede di sopralluogo (ml. 2,35).

Si segnala la presenza di una scala in c.a. realizzata erroneamente adiacente al corpo scala D che non conduce in alcun luogo in quanto il solaio è continuo (vedi planimetria difformità).

**Si fa presente che l'autorimessa ad uso pubblico è stata accatastata come C6, necessita quindi di un cambio di destinazione d'uso alla categoria D8. L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere tramite un tecnico di sua fiducia alla pratica catastale il cui costo può quantificarsi in € 5.000,00.**

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);

2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);

3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte

integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t.: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);

- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa di accesso al 1° piano interrato (f.628 p.lla 1133 sub.2).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.



La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.  
La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007  
Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine ANDREATTA  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022  
Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238  
A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814  
notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del  
18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15

anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS

n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;  
- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:  
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;  
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;  
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;  
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito e lo stato dei luoghi è emerso che sussistono le seguenti difformità (si allega planimetria difformità):

- l'ascensore di uso pubblico posto sul percorso parallelo al marciapiede di Via Vibio Sequestre (BCNC f.628 p.lla 1130 sub 6) che scende al livello S1 si trova in una posizione diversa;
- setti e pilastri che separano la scala B dalla scala C hanno forma diversa;
- l'attigua cabina elettrica (p.lla 1130 sub.23) ha dimensioni maggiori che di fatto sconfinano nell'autorimessa de quo.

Le difformità sopra descritte dovranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria per interventi già realizzati. Catastalmente l'immobile dovrà essere regolarizzato attraverso la presentazione di un nuovo accatastamento DO.C.FA. al N.C.E.U del Comune di Roma.

I costi per regolarizzazione, accatastamento e parcella di un tecnico abilitato, quantificati in € 3.000,00, saranno



a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.



Si segnala la presenza di una scala in c.a. realizzata erroneamente adiacente al corpo scala D che non conduce in alcun luogo in quanto il solaio è continuo (vedi planimetria difformità).

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.





ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 56

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 56** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma trapezoidale, contrassegnata dal numero interno 1 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.1 al piano S2 confina con l'autorimessa n.2, terrapieno su due lati, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	31,50 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132, Sub. 3, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 31 mq Rendita € 216,14 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*****S.R.L	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132, Sub. 3, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 31 mq Rendita € 216,14 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 06/10/2020	*****S.R.L	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132, Sub. 3, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 31 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 216,14 Piano S2
Dal 06/10/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132, Sub. 3, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 31 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 216,14

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1132	3	3	C6	6	31 mq	34 mq	216,14 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di



pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori

ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087	
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti

o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





LOTTO 57

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 57** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 2 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.2 al piano S2 confina con le autorimesse nn. 1 e 3, terrapieno su un lato, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,50 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*****S.R.L	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 06/10/2020	***** S.R.L	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 104,58 Piano S2
Dal 06/10/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 104,58

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1132	4	3	C6	6	15 mq	17 mq	104,58 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno di due pilastri non correttamente graficizzati.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di

pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorparsi all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori

ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			



19/04/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636	

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti

o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot. 2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 58

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 58** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 3, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 3 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.3 al piano S2 confina con le autorimesse nn.2 e 4, terrapieno su un lato, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,80 mq	17,50 mq	1	17,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132, Sub. 5, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132, Sub. 5, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 06/10/2020	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132, Sub. 5, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 104,58 Piano S2
Dal 06/10/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132, Sub. 5, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 104,58

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1132	5	3	C6	6	15 mq	17 mq	104,58 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito



al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle

deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formatisi, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati

in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si

allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 59



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 59** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 6, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 6 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di infiltrazioni proveniente dal solaio di copertura.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.6 al piano S2 confina con le autorimesse nn. 5 e 7, terrapieno su un lato, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,40 mq	22,50 mq	1	22,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 02/07/2020	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 02/07/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1133	4	3	C6	6	18 mq	21 mq	125,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno di un pilastro non correttamente graficizzato.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicurano la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora

sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087	
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti

o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine

Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot.2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussiste una lieve difformità grafica riguardante 1 pilastro non correttamente graficizzato. (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 60

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 60** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di ottavo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 7 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.7 al piano S2 confina con le autorimesse nn. 6 e 8, terrapieno su un lato, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,30 mq	22,30 mq	1	22,30 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,30 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,30 mq</b>		

## Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 5, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 5, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 02/07/2020	*****S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 5, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 02/07/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 5, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 125,50

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1133	5	3	C6	6	18 mq	21 mq	125,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito



al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle

deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot.2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussiste una lieve difformità grafica riguardante 1 pilastro non correttamente graficizzato. (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 61



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 61** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 8, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 8 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.8 al piano S2 confina con le autorimesse nn. 7 e 9, terrapieno su un lato, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,50 mq	1	17,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 02/07/2020	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 104,58 Piano S2
Dal 02/07/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 104,58

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1133	6	3	C6	6	15 mq	17 mq	104,58 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle

deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;
  - b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
  - a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;
  - b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 62

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 62** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 9 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata (la maniglia è stata vandalizzata); l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.9 al piano S2 confina con le autorimesse nn.8 e 10, terrapieno su un lato, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,50 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 02/07/2020	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 104,58 Piano S2
Dal 02/07/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 104,58

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1133	7	3	C6	6	15 mq	18 mq	104,58 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito



al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle

deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 63

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 63** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 14, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 14 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.14 al piano S2 confina con l'autorimessa n.15, con la cantina n.12, vano scala A, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,20 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 24, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 24, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 24, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 24, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	24	3	C6	6	18 mq	20 mq	125,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegata sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\*, oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle

deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 64



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 64** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 15, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 15 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.15 al piano S2 confina con le autorimesse nn. 14, 16 e 32, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,40 mq	19,50 mq	1	19,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 25, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 25, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 25, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 25, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	25	3	C6	6	18 mq	20 mq	125,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito



al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle

deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007  
 N° repertorio: 19695  
 N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria

RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non

sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





LOTTO 65



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 65** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 16, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 16 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.16 al piano S2 confina con le autorimesse nn. 15, 17 e 33, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,80 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 26, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq Rendita € 153,39 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/01/2013	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 26, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq Rendita € 153,39 Piano S2
Dal 09/01/2013 al 09/12/2013	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 26, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 09/12/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 26, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50

		Piano S2
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 26, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 30/06/2020 al 13/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 26, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	26	3	C6	6	18 mq	20 mq	125,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di

finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

---

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando

che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007  
Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439  
Importo: € 37.200.000,00

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

Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine ANDREATTA  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

#### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Roma il 05/02/2018  
Reg. gen. 13340 - Reg. part. 9498  
A favore di FLORIS Pierangelo  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Note: Grava su Foglio 628 p.lla 1130 sub.26

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022  
Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238  
A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 66



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 66** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 17, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 17 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.17 al piano S2 confina con le autorimesse nn. 16 e 34, corpo scala B, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,40 mq	19,50 mq	1	19,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 27, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq Rendita € 153,39 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/01/2013	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 27, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq Rendita € 153,39 Piano S2
Dal 09/01/2013 al 09/12/2013	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 27, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 09/12/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 27, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2

Dal <b>09/11/2015</b> al <b>30/06/2020</b>	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 27, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal <b>30/06/2020</b> al <b>10/07/2023</b>	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 27, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	27	3	C6	6	18	19 mq	125,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

### PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.



Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formatisi, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie

degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 67



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 67** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 19, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 19 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.19 al piano S2 confina con le autorimesse nn. 18, 20 e 36, corpo scala B, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,40 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>26,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>26,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 29, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Rendita € 160,36 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 29, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Rendita € 160,36 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 06/10/2020	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 29, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 160,36 Piano S2
Dal 06/10/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 29, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 160,36

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	29	3	C6	6	23 mq	25 mq	160,36 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle

deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087	
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)



1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formatisi, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 68



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 68** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 20, piano S2

## DESCRIZIONE

---

BOX N.20 S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 20 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.20 al piano S2 confina con l'autorimessa n. 19, corsia di manovra su tre lati, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 30, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 24 mq Rendita € 167,33 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*****S.R.L	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 30, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 24 mq Rendita € 167,33 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	***** S.R.L	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 30, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 24 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 167,33

		Piano S2
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 30, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 24 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 167,33 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	30	3	C6	6	24 mq	26 mq	167,33 €	S2		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed



ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 69



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 69** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 21, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 01/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di nono accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 21 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.21 al piano S2 confina con l'autorimessa n. 22, corpo scala C, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,50 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>26,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>26,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 31, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 28 mq Rendita € 195,22 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/01/2013	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 31, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 28 mq Rendita € 195,22 Piano S2
Dal 09/01/2013 al 09/12/2013	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 31, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Rendita € 160,36 Piano S2
Dal 09/12/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 31, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Rendita € 160,36 Piano S2

Dal <b>09/11/2015</b> al <b>30/06/2020</b>	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 31, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq, Sup.cat.26 mq Rendita € 160,36 Piano S2
Dal <b>30/06/2020</b> al <b>07/08/2023</b>	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 31, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq, Sup.cat.26 mq Rendita € 160,36 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	31	3	C6	6	23 mq	26 mq	160,36 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale a causa della presenza di una risega sul lato est.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

**ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

**ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88



## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot.2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussistono una lieve difformità grafica in quanto nel progetto l'autorimessa risulta di dimensioni maggiori ed ha 2 ingressi (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 70

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 70** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 22, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 22 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.20 al piano S2 confina con l'autorimessa n. 19, corsia di manovra su tre lati, corpo scala C, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,50 mq	22,50 mq	1	22,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 32, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 139,44 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 32, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 139,44 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 32, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 139,44 Piano S2
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 32, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 139,44

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	32	3	C6	6	20 mq	22 mq	139,44 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle



deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha

acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 71



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 71** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 25, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 25 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.25 al piano S2 confina con le autorimesse nn.26 e 27, rampa, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	27,50 mq	1	27,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>27,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>27,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 35, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*****S.R.L	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 35, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 02/07/2020	***** S.R.L	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 35, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 02/07/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 113., Sub. 35, Zc. 3 Categoria C6

	Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	35	3	C6	6	21 mq	23 mq	146,42 €	S2		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno di due pilastri non correttamente graficizzati.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è

impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società

desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\* , con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto

confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni. A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087

		Roma 1			
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

#### Pignoramento

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5



Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot.2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussistono una lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati. (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 72



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 72** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 26, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 26 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.26 al piano S2 confina con le autorimesse nn.25 e 27, corsia di manovra, corpo scala D, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,60 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 36, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Rendita € 132,47 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 36, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Rendita € 132,47 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 36, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 132,47 Piano S2
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 36, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq

		Superficie catastale 21 mq Rendita € 132,47 Piano S2
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	36	3	C6	6	19 mq	21 mq	132,47 €	S2		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno di due pilastri non correttamente graficizzati.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è

impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società

desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\* , con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto



confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087

Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243	
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636	

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot.2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussistono una lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati. (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 73

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 73** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 27, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 27 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.27 al piano S2 confina con le autorimesse nn.25, 26 e 28, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,30 mq	26,50 mq	1	26,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>26,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>26,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 37, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 mq Rendita € 181,28 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/01/2013	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 37, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 mq Rendita € 181,28 Piano S2
Dal 09/01/2013 al 09/12/2013	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 37, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Rendita € 160,36 Piano S2
Dal 09/12/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 37, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 160,36

		Piano S2
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 37, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 160,36 Piano S2
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 37, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 160,36 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	37	3	C6	6	23 mq	25 mq	160,36 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno di due pilastri non correttamente graficizzati.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

---

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si

allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegata sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di

pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è di pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.  
La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007  
Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine ANDREATTA  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022  
Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238  
A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814  
notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del  
18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15



anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS

n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;  
- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:  
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;  
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;  
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;  
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 74



Il lotto è formato dai seguenti beni

- **Bene N° 74** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 28, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 28 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.28 al piano S2 confina con l'autorimessa nn.27, corsia di manovra, terrapieno su Via Giovanni Antonio Magini, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,30 mq	1	17,30 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,30 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,30 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 38, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 mq Rendita € 181,28 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/01/2013	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 38, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 mq Rendita € 181,28 Piano S2
Dal 09/01/2013 al 09/12/2013	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 38, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Rendita € 160,36 Piano S2
Dal 09/12/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 38, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 160,36

		Piano S2
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 38, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 160,36 Piano S2
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 38, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 118,53 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	38	3	C6	6	17 mq	18 mq	118,53 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno di due pilastri non correttamente graficizzati.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

---

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si

allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegata sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di



pertinenza dell'asilo. La società "Omissis", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "Omissis", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al "Omissis", oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del "Omissis" con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà "Omissis") a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla "Omissis" ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la "Omissis" sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa "Omissis" o in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è di pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091

Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087	
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243	
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636	

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 75** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 30, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti:  
SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 30 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.30 al piano S2 confina con l'autorimessa n.31, corsia di manovra su due lati, vano ascensore scala A, corpo scala A, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,50 mq	16,50 mq	1	16,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 40, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 40, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 40, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 104,58 Piano S2
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 40, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 104,58

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	40	3	C6	6	15 mq	17 mq	104,58 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno di un pilastro non correttamente graficizzato.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di

pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorparsi all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori

ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			

19/04/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta

ASTE GIUDIZIARIE  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007  
Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine ANDREATTA  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022  
Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238  
A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati



in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si

allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile. Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot.2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussiste una lieve difformità grafica riguardante 1 pilastro non correttamente graficizzato. (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 76



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 76** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 31, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 31 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.31 al piano S2 confina con le autorimesse nn.14, 30 e 32, corsia di manovra, scala A, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,50 mq	17,40 mq	1	17,40 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,40 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,40 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 41, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/01/2013	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 41, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S2
Dal 09/01/2013 al 09/12/2013	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 41, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S2
Dal 09/12/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 41, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S2

Dal <b>09/11/2015</b> al <b>30/06/2020</b>	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 41, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55 Piano S2
Dal <b>30/06/2020</b> al <b>10/07/2023</b>	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 41, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	41	3	C6	6	16 mq	18 mq	111,55 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

### PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed



ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 77

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 77** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 32, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 32 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.32 al piano S2 confina con le autorimesse nn.15, 31 e 33, corsia di manovra, scala A, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,30 mq	17,30 mq	1	17,30 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,30 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,30 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 42, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/01/2013	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 42, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S2
Dal 09/01/2013 al 09/12/2013	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 42, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S2
Dal 09/12/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 42, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S2

Dal <b>09/11/2015</b> al <b>30/06/2020</b>	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 42, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55 Piano S2
Dal <b>30/06/2020</b> al <b>10/07/2023</b>	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 42, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	42	3	C6	6	16 mq	18 mq	111,55 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno di un pilastro non correttamente graficizzato.

### PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di

finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

---

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando

che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "Omissis", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al "Omissis", oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del "Omissis" con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà "Omissis") a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla "Omissis" ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la "Omissis" sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa "Omissis" le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091

Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087	
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243	
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636	

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367



Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formatisi, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot.2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussiste una lieve difformità grafica riguardante 1 pilastro non correttamente graficizzato. (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 78



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 78** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 33, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 33 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata (danneggiata); l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.33 al piano S2 confina con le autorimesse nn.16, 32 e 34, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,30 mq	17,30 mq	1	17,30 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,30 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,30 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 43, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Rendita € 118,53 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/01/2013	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 43, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Rendita € 118,53 Piano S2
Dal 09/01/2013 al 09/12/2013	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 43, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S2
Dal 09/12/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 43, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S2

Dal <b>09/11/2015</b> al <b>30/06/2020</b>	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 43, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55 Piano S2
Dal <b>30/06/2020</b> al <b>10/07/2023</b>	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 43, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	43	3	C6	6	16 mq	18 mq	111,55 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

### PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed



ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 79



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 79** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 34, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 34 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.34 al piano S2 confina con le autorimesse nn.17, 33 e 35, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,20 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 44, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/01/2013	***** S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 44, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 09/01/2013 al 09/12/2013	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 44, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S2
Dal 09/12/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 44, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S2

Dal <b>09/11/2015</b> al <b>30/06/2020</b>	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 44, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55 Piano S2
Dal <b>30/06/2020</b> al <b>10/07/2023</b>	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 44, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	44	3	C6	6	16 mq	18 mq	111,55 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

### PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegata sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367



Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 80



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 80** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 35, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 35 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.34 al piano S2 confina con le autorimesse nn.17, 33 e 35, vano ascensore scala B, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,80 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 45, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 45, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 45, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 45, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	45	3	C6	6	18 mq	20 mq	125,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle



deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti

o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 81

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 81** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 36, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 36 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.34 al piano S2 confina con le autorimesse nn.17, 33 e 35, vano ascensore della scala B, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	21,50 mq	1	21,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 46, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 139,44 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 46, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 139,44 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 46, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 139,44 Piano S2
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 46, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 139,44

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	46	3	C6	6	20 mq	22 mq	139,44 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle

deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti



o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 82

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 82** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 37, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 37 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.37 al piano S2 confina con le autorimesse nn.38 e 39, cantina n.4, vano ascensore della scala B, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	36,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>38,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>38,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 47, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 37 mq Rendita € 257,97 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 47, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 37 mq Rendita € 257,97 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 47, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 37 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 257,97 Piano S2
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 47, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 37 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 257,97

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	47	3	C6	6	37 mq	39 mq	257,97 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\*srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle



deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta

ASTE GIUDIZIARIE  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194

ASTE GIUDIZIARIE®

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007  
Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine ANDREATTA  
Data: 19/04/2007

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE  
N° repertorio: 19695

ASTE GIUDIZIARIE®

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022  
Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238  
A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
1052 di 2193

in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si

allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 83

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 83** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 38, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 38 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.38 al piano S2 confina con le autorimesse nn.37 e 40, cantina n.5, vano ascensore della scala B, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	33,40 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 48, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 34 mq Rendita € 237,05 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 48, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 34 mq Rendita € 237,05 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 48, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 34 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 237,05 Piano S2
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 48, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 34 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 237,05

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	48	3	C6	6	34 mq	36 mq	237,05 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno di un pilastro non correttamente graficizzato.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di

pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori

ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			

19/04/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636	

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti



o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot.2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussiste una lieve difformità grafica riguardante 1 pilastro non correttamente graficizzato. (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 84



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 84** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 39, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 39 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.39 al piano S2 confina con le autorimesse nn.37 e 40, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,40 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 49, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 28 mq Rendita € 195,22 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 49, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 28 mq Rendita € 195,22 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 49, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 28 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 195,22 Piano S2
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 49, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 28 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 195,22

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	49	3	C6	6	28 mq	30 mq	195,22 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno di un pilastro non correttamente graficizzato.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di

pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori



ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* e oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			

19/04/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta

ASTE GIUDIZIARIE  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194

ASTE GIUDIZIARIE®

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007  
Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine ANDREATTA  
Data: 19/04/2007

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE  
N° repertorio: 19695

ASTE GIUDIZIARIE®

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022  
Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238  
A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
1076 di 2193

in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot.2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussiste una lieve difformità grafica riguardante 1 pilastro non correttamente graficizzato. (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 85

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 85** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 40, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 40 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

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

## CONFINI

L'autorimessa n.40 al piano S2 confina con le autorimesse nn.38 e 39, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,30 mq	18,40 mq	1	18,40 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,40 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,40 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 50, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Rendita € 118,53 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 50, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Rendita € 118,53 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 50, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 118,53 Piano S2
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 50, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 118,53

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	50	3	C6	6	17 mq	19 mq	118,53 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno di un pilastro non correttamente graficizzato.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di

pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\*, oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori

ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			

19/04/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta

ASTE GIUDIZIARIE  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194

ASTE GIUDIZIARIE®

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007  
Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine ANDREATTA  
Data: 19/04/2007

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE  
N° repertorio: 19695

ASTE GIUDIZIARIE®

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022  
Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238  
A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
1088 di 2193



in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot.2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussiste una lieve difformità grafica riguardante 1 pilastro non correttamente graficizzato. (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 86

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 86** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 42, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 42 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.42 al piano S2 confina con l'autorimessa n.41, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,40 mq	19,50 mq	1	19,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 52, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Rendita € 118,53 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 52, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Rendita € 118,53 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 52, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 118,53 Piano S2
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 52, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 139,44

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	52	3	C6	6	20 mq	22 mq	139,44 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle



deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti

o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 87



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 87** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 1 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.1 al piano S3 confina con l'autorimessa n.2, corsia di manovra, locale tecnico, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,40 mq	16,60 mq	1	16,60 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,60 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,60 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132-1133, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S3 Graffato 11
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132-1133, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S3 Graffato 11
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132-1133, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 104,58 Piano S3 Graffato 11
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1132-1133, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C6

	Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 104,58 Piano S3 Graffato 11
--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1132-1133	7-11	3	C6	6	15 mq	17 mq	104,58 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro

Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corrispondenza di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro

generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\* , con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione,

via Vibio Sequestre snc p.t. - foglio 628 p.la 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.la 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.la 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.la 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.la 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.la 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.la 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.la 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.la 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.la 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.la 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88



## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 88



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 88** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 2 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.2 al piano S3 confina con le autorimesse nn.1 e 3, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,70 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 12, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 12, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 12, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 104,58 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 12, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 104,58

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1133	12	3	C6	6	15 mq	17 mq	104,58 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle



deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti

o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 89



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 89** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 3, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 3 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo, una delle quali è stata vandalizzata.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.3 al piano S3 confina con le autorimesse nn.2 e 4, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,70 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 13, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 13, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 13, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 13, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 125,50

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1133	13	3	C6	6	18 mq	21 mq	125,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di

pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\*srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori

ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			

19/04/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta

ASTE GIUDIZIARIE  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194

ASTE GIUDIZIARIE®

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Isritto a Roma 1 il 26/05/2007  
Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine ANDREATTA  
Data: 19/04/2007

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE  
N° repertorio: 19695

ASTE GIUDIZIARIE®

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022  
Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238  
A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si

allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 90

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 90** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 4, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 4 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo (una delle quali è stata vandalizzata).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.4 al piano S3 confina con le autorimesse nn.3 e 5, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,60 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 14, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 14, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 14, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 14, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 125,50

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1133	14	3	C6	6	18 mq	21 mq	125,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle



deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007  
 N° repertorio: 19695  
 N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria

RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e

revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);  
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;  
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);  
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 91



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 91** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 6, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 6 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.2 al piano S3 confina con le autorimesse nn.1 e 3, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,10 mq	17,50 mq	1	17,50 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 16, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 16, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 02/07/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 16, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 104,58 Piano S3
Dal 02/07/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 16, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 104,58

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1133	16	3	C6	6	15 mq	18 mq	104,58 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegata sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle

deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007  
 N° repertorio: 19695  
 N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria



RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e

revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 92

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 92** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 7 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata vandalizzata e aperta con difficoltà. L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo (una delle quali vandalizzata).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.7 al piano S3 confina con le autorimesse nn.6 e 8, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,10 mq	17,30 mq	1	17,30 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,30 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,30 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 17, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 17, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 02/07/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 17, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 104,58 Piano S3
Dal 02/07/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 17, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 104,58

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1133	17	3	C6	6	15 mq	18 mq	104,58 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle



deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007  
 N° repertorio: 19695  
 N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria

RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non

sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 93



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 93** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 9 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo (una delle quali è stata vandalizzata).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.9 al piano S3 confina con le autorimesse nn.8 e 10, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,90 mq	21,50 mq	1	21,50 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 19, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Rendita € 132,47 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 19, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Rendita € 132,47 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 19, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 132,47 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 19, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 132,47

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1133	19	3	C6	6	18 mq	22 mq	132,47 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo

stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si

allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolato ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta

alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087	
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007  
 N° repertorio: 19695  
 N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria



RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\*srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non

sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 94



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 94** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 10, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di ottavo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 10 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.10 al piano S3 confina con le autorimesse nn.9 e 11, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,90 mq	21,50 mq	1	21,50 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130-1133, Sub. 62, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 139,44 Piano S3 Graffato 20
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130-1133, Sub. 62, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 139,44 Piano S3 Graffato 20
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130-1133, Sub. 62, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 139,44 Piano S3 Graffato 20
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130-1133, Sub. 62, Zc. 3 Categoria C6

	Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 139,44 Piano S3 Graffato 20
--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1133-1130	62-20	3	C6	6	20 mq	22 mq	139,44 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi

aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\*srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t.: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo



totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio

2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni. A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087

Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243	
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636	

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta

ASTE GIUDIZIARIE  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Isritto a Roma 1 il 26/05/2007  
Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine ANDREATTA  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022  
Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238  
A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati

in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 95

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 95** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 11, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 11 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.11 al piano S3 confina con le autorimesse nn.10 e 12, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,10 mq	17,50 mq	1	17,50 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 63, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 63, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 63, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 63, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	63	3	C6	6	16 mq	18 mq	111,55 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicurano la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo

stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si

allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolato ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta

alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad

essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087	
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007  
 N° repertorio: 19695  
 N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria



RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non

sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 96



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 96** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 12, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 12 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.12 al piano S3 confina con le autorimesse nn.11 e 13, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,20 mq	17,50 mq	1	17,50 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 64, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 64, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 64, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 64, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	64	3	C6	6	16 mq	18 mq	111,55 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo

stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si

allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*\* sarà tenuta



alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.la 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.la 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.la 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.la 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.la 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.la 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.la 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.la 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.la 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.la 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087	
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007  
 N° repertorio: 19695  
 N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria

RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e

revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 97** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 14, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 14 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.14 al piano S3 confina con l'autorimessa n.13, corsia di manovra, rampa, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,50 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,50 m	S3
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 66, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Rendita € 118,53 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 66, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Rendita € 118,53 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 66, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 118,53 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 66, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 118,53

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	66	3	C6	6	17 mq	19 mq	118,53 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r.

380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come

riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di

costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## **PARTI COMUNI**

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di



pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.Q.U.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del

15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 98



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 98** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 15, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 15 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.15 al piano S3 confina con l'autorimessa n.16, corsia di manovra, locale tecnico, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,80 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 67, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 139,44 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 67, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 139,44 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 67, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 139,44 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 67, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 139,44

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	67	3	C6	6	20 mq	22 mq	139,44 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r.

380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\* con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\* con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come

riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* localita' "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di



costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di

pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.Q.U.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del

15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 99

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 99** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 16, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 16 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.16 al piano S3 confina con le autorimesse nn.15 e 17, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,80 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 68, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 139,44 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 68, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 139,44 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 68, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 139,44 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 68, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 139,44

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	68	3	C6	6	20 mq	22 mq	139,44 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqües le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r.

380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come

riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di

costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## **PARTI COMUNI**

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di



pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.Q.U.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
  - l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 100

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 100** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 17, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 17 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.17 al piano S3 confina con le autorimesse nn.16 e 18, corsia di manovra, corpo scala B, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 69, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 69, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 69, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 69, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	69	3	C6	6	18 mq	20 mq	125,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno di un pilastro non correttamente graficizzato.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di

pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\*, oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori



ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* e oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			

19/04/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636	

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot.2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussiste una lieve difformità grafica riguardante 1 pilastro non correttamente graficizzato. (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 101

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 101** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 18, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 18 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.18 al piano S3 confina con le autorimesse nn.17 e 19, corsia di manovra, corpo scala B, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 70, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 70, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 70, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 70, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 118,53

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	70	3	C6	6	17 mq	19 mq	118,53 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno di un pilastro non correttamente graficizzato.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora

sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.la 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.la 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.la 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.la 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.la 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.la 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.la 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.la 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.la 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.la 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087	
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria



RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non

sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot.2060/12) e lo stato dei luoghi è emerso che sussiste una lieve difformità grafica riguardante 1 pilastro non correttamente graficizzato. (si allega planimetria difformità).

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 102

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 102** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 20, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 20 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.20 al piano S3 confina con l'autorimessa nn.19, corsia di manovra su due lati, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>29,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>29,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 72, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 27 mq Rendita € 188,25 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 72, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 27 mq Rendita € 188,25 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 72, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 27 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 188,25 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 72, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 27 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 188,25

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	72	3	C6	6	27 mq	29 mq	188,25 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r.

380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\* con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\* con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come

riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di



costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di

pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del

15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 103



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 103** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 21, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 21 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.21 al piano S3 confina con l'autorimessa n.22, corsia di manovra su due lati, corpo scala C, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,50 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 73, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 28 mq Rendita € 195,22 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 73, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 28 mq Rendita € 195,22 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 73, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 28 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 195,22 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 73, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 28 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 195,22

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	73	3	C6	6	28 mq	30 mq	195,22 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale in quanto è stata chiusa una delle due porte di accesso.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DO.C.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);

2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);

3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di

pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori

ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			

19/04/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti



o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 104



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 104** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 22, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di ottavo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 22 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.22 al piano S3 confina con le autorimesse nn.21 e 23, corsia di manovra, corpo scala C, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,50 mq	21,50 mq	1	21,50 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 74, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 139,44 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 74, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 139,44 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 74, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 139,44 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 74, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 139,44

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	74	3	C6	6	20 mq	22 mq	139,44 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r.

380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come

riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* localita' "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di



costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di

pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 105



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 105** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 23, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 23 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.23 al piano S3 confina con le autorimesse n.22, 24 e 35, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 75, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 75, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 75, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 75, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	75	3	C6	6	16mq	18 mq	111,55 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale in quanto l'autorimessa risulta di forma e dimensione maggiori.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DO.C.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);

2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);

3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di

pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\*, oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori

ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007  
 N° repertorio: 19695  
 N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria



RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\*srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non

sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12), in quanto l'autorimessa risulta di forma diversa e dimensioni maggiori.

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 106



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 106** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 24, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 24 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.24 al piano S3 confina con le autorimesse nn.23 e 36, corsia di manovra su due lati, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,20 mq	17,50 mq	1	17,50 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 76, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 76, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 76, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 76, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	76	3	C6	6	16 mq	18 mq	111,55 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r.

380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come

riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di



costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## **PARTI COMUNI**

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di

pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.Q.U.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
  - l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 107



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 107** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 25, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 25 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.25 al piano S3 confina con le autorimesse n.26, 27 e 35, corsia di manovra, rampa, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	34,50 mq	36,50 mq	1	36,50 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 77, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 47 mq Rendita € 327,69 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/01/2013	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 77, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 47 mq Rendita € 327,69 Piano S3
Dal 09/01/2013 al 09/12/2013	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 77, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 34 mq Rendita € 237,05 Piano S3
Dal 09/12/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 77, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 34 mq Rendita € 237,05 Piano S3

Dal <b>09/11/2015</b> al <b>30/06/2020</b>	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 77, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 34 Superficie catastale 37 mq Rendita € 237,05 Piano S3
Dal <b>30/06/2020</b> al <b>10/07/2023</b>	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 77, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 34 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 237,05 Piano S3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	77	3	C6	6	34 mq	37 mq	237,05 €	S3		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale in quanto l'autorimessa risulta di forma e dimensione diverse.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DO.C.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di

finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

---

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando

che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091

Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087	
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243	
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636	

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367



Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12), in quanto l'autorimessa risulta di forma e dimensioni diverse.

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 108



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 108** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 26, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 26 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.26 al piano S3 confina con le autorimesse n.25 e 27, corsia di manovra, corpo scala D, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,50 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 78, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 21 mq Rendita € 146,42 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/01/2013	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 78, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 21 mq Rendita € 146,42 Piano S3
Dal 09/01/2013 al 09/12/2013	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 78, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Rendita € 132,47 Piano S3
Dal 09/12/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 78, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Rendita € 132,47 Piano S3

Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 78, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 132,47 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 78, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 132,47 Piano S3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	78	3	C6	6	19 mq	22 mq	132,47 €	S3		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno di una tamponatura non graficizzata.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DO.C.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di

finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

---

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando



che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "Omissis", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al Omissis, oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del Omissis con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà Omissis) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla Omissis ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la Omissis sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa Omissis le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

Stato di occupazione

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088		
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089		
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091		
Dal 27/07/2000 al	*** Omissis ***	Atto di compravendita			

27/12/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243		
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636		

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12), in quanto una tamponatura non è stata graficizzata.

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 109



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 109** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 27, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 27 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.27 al piano S3 confina con le autorimesse n.25 e 26, corsia di manovra, corpo scala D, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,50 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 79, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq Rendita € 153,39 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 79, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq Rendita € 153,39 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 79, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 153,39 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 79, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 153,39

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	79	3	C6	6	22 mq	24 mq	153,39 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno di due tamponature non grafcizzate.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DO.C.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio tramite il servizio online. Il costo, pari a € 500,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo finale di stima.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);

2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);

3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di

pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\*, oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori

ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			

19/04/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti



o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12), in quanto due tamponature non sono state graficizzate.

Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 110

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 110** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 28, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 28 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.28 al piano S3 confina con le autorimesse nn.15 e 29, corsia di manovra, locale tecnico, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,50 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 80, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 139,44 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 80, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 139,44 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 80, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 139,44 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 80, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 139,44

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	80	3	C6	6	20 mq	22 mq	139,44 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r.

380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\* con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\* con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come

riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* localita' "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di



costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di

pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui fa parte un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 111



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 111** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 29, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 29 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.29 al piano S3 confina con le autorimesse nn.28 e 30, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,30 mq	22,50 mq	1	22,50 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 81, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 21 mq Rendita € 146,42 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 81, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 21 mq Rendita € 146,42 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 81, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 21 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 146,42 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 81, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 21 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 146,42

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	81	3	C6	6	21 mq	23 mq	146,42 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r.

380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come

riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* localita' "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di

costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## **PARTI COMUNI**

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di



pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui fa parte un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 112



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 112** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 30, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 30 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.30 al piano S3 confina con le autorimesse nn.29 e 31, vano ascensore corpo scala B, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,50 mq	19,50 mq	1	19,50 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 82, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 82, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 82, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 82, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	82	3	C6	6	18 mq	20 mq	125,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqüies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora



sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è di pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087	
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti

o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si

allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 113



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 113** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 31, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 31 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.31 al piano S3 confina con l'autorimessa n.30, vano ascensore corpo scala B, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,50 mq	19,50 mq	1	19,50 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 83, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Rendita € 118,53 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 83, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Rendita € 118,53 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 83, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 118,53 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 83, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 118,53

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	83	3	C6	6	17 mq	19 mq	118,53 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqüies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r.

380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come

riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* localita' "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di

costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di



pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.Q.U.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
  - l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 114



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 114** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 32, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 32 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.32 al piano S3 confina con l'autorimessa n.20, corsia di manovra su due lati, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,30 mq	27,50 mq	1	27,50 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>27,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>27,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 84, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 181,28 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 84, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 mq Rendita € 181,28 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 84, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 181,28 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 84, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 mq Superficie catastale 28 mq

Rendita € 181,28  
Piano S3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	84	3	C6	6	26 mq	28 mq	181,28 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinquies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t.: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora



sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087	
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007  
 N° repertorio: 19695  
 N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria

RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e

revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 115



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 115** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 33, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 33 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.33 al piano S3 confina con l'autorimessa n.34, vano ascensore, corpo scala C, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,50 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 85, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Rendita € 160,36 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/01/2013	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 85, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Rendita € 160,36 Piano S3
Dal 09/01/2013 al 09/12/2013	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 85, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Rendita € 160,36 Piano S3
Dal 09/12/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 85, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Rendita € 160,36 Piano S3

Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 85, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 160,36 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 85, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 160,36 Piano S3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	85	3	C6	6	23 mq	26 mq	160,36 €	S3		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:  
art.48 bis:

1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);

2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);

3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\*srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed

ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367



Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44  
Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle

esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 116



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 116** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 34, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 34 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.34 al piano S3 confina con le autorimesse nn.33 e 35, vano ascensore, corpo scala C, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	21,50 mq	1	21,50 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 86, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 21 mq Rendita € 146,42 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/01/2013	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 86, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 146,42 Piano S3
Dal 09/01/2013 al 09/12/2013	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 86, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 09/12/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 86, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S3

Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 86, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 86, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55 Piano S3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	86	3	C6	6	16 mq	18 mq	111,55 €	S3		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:  
art.48 bis:

1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);

2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);

3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq.

1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegato all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed



ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del

18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile di cui fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine

Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 117



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 117** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 35, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 35 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.35 al piano S3 confina con le autorimesse nn.34, 36 e 23, corpo scala C, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,70 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 87, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 87, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 09/12/2013 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 86, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 87, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50

		Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 87, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50 Piano S3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	628	1130	87	3	C6	6	18 mq	20 mq	125,5 €	S3		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro

Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;
- 3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;
- 4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;
- 5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.
- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corrispondenza di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro

generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\*, oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione,

via Vibio Sequestre snc p.t. - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814  
notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme



- T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 118

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 118** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 36, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti:  
SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 36 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.36 al piano S3 confina con le autorimesse nn.35, 37 e 24, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,70 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 88, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 88, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 88, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 88, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	88	3	C6	6	18 mq	20 mq	125,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle



deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 119



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 119** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 37, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 37 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.37 al piano S3 confina con le autorimesse nn.36 e 38, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,70 mq	17,50 mq	1	17,50 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 89, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 89, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 89, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 89, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 111,55

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	89	3	C6	6	16 mq	18 mq	111,55 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle

deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti



o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 120

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 120** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 39, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 39 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.39 al piano S3 confina con le autorimesse nn.38 e 40, vano ascensore, corpo scala D, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 91, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Rendita € 132,47 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 91, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Rendita € 132,47 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 91, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 132,47 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 91, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 132,47

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	91	3	C6	6	19 mq	21 mq	132,47 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di

pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

- 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;
- 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori



ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			

19/04/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta

ASTE GIUDIZIARIE  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007  
Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine ANDREATTA  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022  
Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238  
A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati

in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si

allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 121

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 121** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 40, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 40 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.40 al piano S3 confina con l'autorimessa n.39, vano ascensore, corpo scala D, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 92, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 92, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 628, Part. 1130, Sub. 92, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 92, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	92	3	C6	6	18 mq	20 mq	125,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\*, oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle

deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

ASTE GIUDIZIARIE  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### ASTE GIUDIZIARIE NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)



1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 122



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 122** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 41, piano S3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 41 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

L'autorimessa n.41 al piano S3 confina con corsia di manovra su due lati, terrapieno su Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Maggini, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 93, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 mq Rendita € 83,67 Piano S3
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 93, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 mq Rendita € 83,67 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 30/06/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 93, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 83,67 Piano S3
Dal 30/06/2020 al 10/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 93, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 83,67

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	93	3	C6	6	12 mq	14 mq	83,67 €	S3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqüies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r.

380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\* con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\* con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come

riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\*srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di



costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## **PARTI COMUNI**

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,50 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007  
N° repertorio: 19695  
N° raccolta: 11194  
Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di

pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.Q.U.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 123

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 123** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.1 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega.

Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale: A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati.

La cantina n.1 al piano S2, ha forma irregolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala A, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

La cantina n.1 al piano S2 confina con la cantina n.2, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	13,50 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 57, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 49,01 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 57, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 13 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 57,07 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 23/10/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 57, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 13 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 57,07 Piano S2
Dal 23/10/2020 al 12/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 57, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 13 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 57,07

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	57	3	C2	3	13 mq	15 mq	57,07 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r.

380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\* con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\* con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come

riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di

costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:



a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie

degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);  
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;  
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);  
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 124



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 124** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.2 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicata nel Comune di Roma in in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega.

Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati.

La cantina n.2 al piano S2, ha forma irregolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala A, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

La cantina n.2 al piano S2 confina con la cantina n.1, l'autorimessa n.29, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,30 mq	9,50 mq	1	9,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 58, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 7 mq Rendita € 30,73 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 58, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 7 mq Rendita € 30,73 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 23/10/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 58, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 30,73 Piano S2
Dal 23/10/2020 al 12/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 58, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 30,73

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	58	3	C2	3	7 mq	9 mq	30,73 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqüies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";
- 2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r.

380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come

riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* localita' "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\* le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di



costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007

Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine Andreatta

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie

degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 125

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 125** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 4, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.4 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega.

Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale: A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati.

La cantina n.4 al piano S2, ha forma rettangolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala C, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

La cantina n.4 al piano S2 confina con l'autorimessa n.37, vano ascensore, corpo scala C, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 60, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 8 mq Rendita € 35,12 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 60, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 8 mq Rendita € 35,12 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 23/10/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 60, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 8 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 35,12 Piano S2
Dal 23/10/2020 al 12/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 60, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 8 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 35,12

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	60	3	C2	3	8 mq	10 mq	35,12 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo

stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si

allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolato ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta

alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087	
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti



o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.





LOTTO 126

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 126** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 5, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.5 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega.

Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale: A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati.

La cantina n.5 al piano S2, ha forma rettangolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala D, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

La cantina n.5 al piano S2 confina con le autorimesse nn.23, 24 e 38, corpo scala C, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 61, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 18 mq Rendita € 79,02 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 61, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 18 mq Rendita € 79,02 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 23/10/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 61, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 79,02 Piano S2
Dal 23/10/2020 al 12/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 61, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 79,02

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	61	3	C2	3	18 mq	20 mq	79,02 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo

stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si

allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegata all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolato ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorparsi all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionata e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta



alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad

essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso".

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087	
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007  
 N° repertorio: 19695  
 N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria

RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e

revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 127



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 127** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.7 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega.

Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale: A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati.

La cantina n.7, di forma rettangolare, ha accesso dal piano S2 raggiungibile più comodamente dalla scala C, attraverso una porta in alluminio alta 1,80. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

La cantina n.7 al piano S2 confina con le autorimesse nn.23, 24 e 38, corpo scala C, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Cantina	18,80 mq	20,50 mq	1	20,50 mq	2,10 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 10, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 mq Rendita € 71,63 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 10, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 mq Rendita € 83,41 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 23/10/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 10, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 83,41 Piano S2
Dal 23/10/2020 al 12/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1133, Sub. 10, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 83,41 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1133	10	3	C2	3	19 mq	21 mq	83,41 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);

2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);

3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo

stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si

allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegato sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* localita' "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\* ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolato ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorparsi all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionata e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta

alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza minima 1,83 mt;  
Altezza massima 2,40 mt;  
Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
Importo: € 37.200.000,00  
A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
Capitale: € 18.600.000,00  
Rogante: notaio Carmine Andreatta  
Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti



o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOTTO 128

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 128** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.9 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega.

Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati.

La cantina n.9 al piano S2, ha forma rettangolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala A attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in scarso stato di manutenzione ed uso. Si precisa che nell'ultimo elaborato grafico integrativo e sostitutivo: Variante in corso d'opera DIA prot.38021/2011 - Ampliamento Piano Casa (prot.2060 del 12/01/2012) assentito la cantina n.9 è indicata con il n.11 e in sostituzione delle autorimesse nn.12 e 13.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

La cantina n.9 al piano S2 confina con le cantine nn.10 e 12, corpo scala A, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,50 mq	9,50 mq	1	9,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 54, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 7 mq Rendita € 30,73 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 54, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 7 mq Rendita € 30,73 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 23/10/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 54, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 30,73 Piano S2
Dal 23/10/2020 al 12/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 54, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 30,73

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	54	3	C2	3	7 mq	9 mq	30,73 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito

al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della

costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\*, località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle



deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\*sarà tenuta alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\*affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la

“possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad essa direttamente o indirettamente collegate, con semplice comunicazione al locatore, che, fin d'ora, presta il suo consenso”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.la 531 sub.6, foglio 628 p.la 531 sub. 4, p.la 531 sub. 7, p.la 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 5, p.la 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.la 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.lla 531 sub.6, - foglio 628 p.lla 531 sub. 4; - foglio 628 p.lla 531 sub. 7; - foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814

notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;
  - b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
  - a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;
  - b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:
- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;
- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;
- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;
- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è ricompreso in condominio.



LOTTO 129



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 129** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 10, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.10 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario.

Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico;

SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega.

Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati.

La cantina n.10 al piano S2, ha forma rettangolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala A attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Si precisa che nell'ultimo elaborato grafico integrativo e sostitutivo: Variante in corso d'opera DIA prot.38021/2011 - Ampliamento Piano Casa (prot.2060 del 12/01/2012) assentito la cantina n.10 è indicata in sostituzione delle autorimesse nn.12 e 13.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*

## CONFINI

La cantina n.10 al piano S2 confina con le cantine nn.9 e 11, corpo scala A, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,50 mq	8,50 mq	1	8,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2011 al 08/11/2012	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 55, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 7 mq Rendita € 30,73 Piano S2
Dal 08/11/2012 al 09/11/2015	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 55, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 7 mq Rendita € 30,73 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 23/10/2020	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 55, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 30,73 Piano S2
Dal 23/10/2020 al 12/07/2023	*** OMISSIS ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 628, Part. 1130, Sub. 55, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 30,73

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	628	1130	55	3	C2	3	7 mq	9 mq	30,73 €	S2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

L'intero edificio di nuova costruzione è stato realizzato in ottemperanza alla delibera n.48/2006 e precisamente:

art.48 bis:

- 1-il 15% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi);
- 2-un altro 50% del fabbisogno energetico dell'edificio è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (intervento di nuova costruzione con piano di recupero adottato con delibera CC n.1 del 17.01.2008);
- 3-il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria è assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art.48/quarter

Essendo in presenza di una superficie di verde superiore a 30 mq è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water con realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua capace di recuperare almeno il 70% delle acque meteoriche. Le vasche di accumulo saranno realizzate negli ambienti interrati posti in spazi non diversamente utilizzabili.

art.48/quinqies le pavimentazioni esterne, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto, i relativi materiali di finitura ed allestimento assicureranno la permeabilità del terreno con impiego di pavimentazioni drenanti per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

## PATTI

Si segnala che la società esecutata \*\*\* Omissis \*\*ha stipulato con il Comune di Roma:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007), per cui la società si è impegnata:

- 1) alla cessione a titolo gratuito di un locale di mq.450 (metri quadrati quattrocentocinquanta), oltre il verde di pertinenza per una superficie di m.q. 150 (metri quadrati centocinquanta), da adibirsi ad asilo nido, ed inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero; detto locale verrà consegnato all'amministrazione allo

stato rustico, nei limiti di cui al predisposto elaborato "computo metrico dell'asilo nido";

2) alla realizzazione a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, del parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq. 2460 nell'edificio da realizzare con il piano di recupero;

3) a cedere gratuitamente una superficie di mq. 435 quale area destinata a verde pubblico;

4) a corrispondere la somma di euro 3.517,14 all'amministrazione comunale, in sostituzione della cessione delle aree di standard non reperite, somma determinata in base ai criteri attualmente applicati dall'amministrazione comunale e salvo conguaglio in caso di aggiornamento di detti criteri prima della stipula della convenzione;

5) al versamento della somma di euro 816.287,36 all'amministrazione comunale, a titolo di contributo di costruzione ex art. 16 del d.p.r. n. 380/2001, in luogo della realizzazione delle oo.uu. primarie e quota parte delle secondarie come previsto dall'art. 28 della legge n. 1150/1942, ricadendo l'intervento in area già completamente urbanizzata.

- CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438 finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare.

La società assume a proprio carico:

- gli ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria mediante il versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a quota del contributo di costruzione in quanto l'intervento ricade in area già completamente urbanizzata.

- gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009) per cui la società, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si allegano al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "b", "c", "d" ed "e", e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010) la società desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal \*\*\* Omissis \*\*\*, con il trascrivendo titolo, per se', e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, planimetrie che si

allegano al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c", e costituenti sua parte integrante;

3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 1670,20 a parcheggio privato, di cui mq. 1413 al servizio della parte residenziale, mq. 57 al servizio della parte commerciale e mq. 200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate al presente titolo sotto le lettere "a", "b", "c" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011) per cui la società si è impegnata:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area di mq 2.566,09 di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, come in atto allegate sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante;

2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nelle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460 a parcheggio pubblico, mq. 3493 a parcheggio privato di cui mq.1412,04, al servizio della parte residenziale, mq.57 al servizio della parte commerciale e mq.200 al servizio degli uffici, come risulta dalle planimetrie conformi all'istanza presentata, e allegate all'atto sotto le lettere "a" e "b" e costituenti sua parte integrante.

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013) l'atto d'obbligo è stato stipulato, ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta, nel quadro delle iniziative comunali e private, finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e tendente ad assicurare il riuso degli immobili recuperati funzionalmente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del complesso immobiliare sito in \*\*\* Omissis \*\*\* , località "Pigneto", via Vibio Sequestre nn.2 e 4, via Casilina n.287 a,b,c,d, via Magini n.18. la società \*\*\*\*\* srl ha precisato che, nel rispetto di quanto riportato alla pagina 6 della delibera consiliare del 17 gennaio 2008, alla lettera 6), la cessione a titolo gratuito del locale di mq 450, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da adibire ad asilo nido deve intendersi come cessione di asilo nido completato ed ultimato in tutti gli articoli della convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442. La Società \*\*\* Omissis \*\*\*ha precisato che, in adempimento a quanto previsto con conferenza di servizi del 21 ottobre 2010 e del giorno 11 novembre 2010, la cessione dell'area verde a destinazione pubblica di superficie pari a mq 435 circa, che compete al piano di recupero, da cedere al Comune a titolo gratuito, deve essere accorpata all'area verde di pertinenza dell'asilo. La società "\*\*\* Omissis \*\*\*", si è assunta gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che l'atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile in solido, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla completa esecuzione di tutte le pattuizioni previste, in completo assolvimento degli obblighi convenzionali, assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune. la "\*\*\* Omissis \*\*\*", in adempimento degli oneri di legge, si è impegnata a realizzare le opere di completamento ed ultimazione dell'asilo nido, individuato in una superficie di mq 450 circa, inserito al piano terra dell'edificio oggetto del piano di recupero, da cedere senza corrispettivo alcuno al \*\*\* Omissis \*\*\* , oltre al verde di pertinenza per una superficie di mq 150 circa e ad una superficie di mq 435 circa, quale area destinata a verde pubblico da accorpate all'area verde di pertinenza dell'asilo, già frazionate e censite al catasto fabbricati del \*\*\* Omissis \*\*\* con i seguenti dati: - foglio 628 p.lla 1130, sub.7 e sub 8 graffato, fabbricato in corso di costruzione, via Vibio Sequestre snc p.t: - foglio 628 p.lla 1131 area urbana metri quadrati 435 via Casilina snc p.t. (il tutto confinante nell'insieme con via Magini, via Vibio Sequestre, residua proprietà \*\*\* Omissis \*\*\* ) a scomputo totale della quota ancora dovuta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri concessori ancora dovuti dalla \*\*\* Omissis \*\*\* ai sensi del dpr 380/01, in conformità della normativa vigente e delle deliberazioni di consiglio comunale adottate. Resta inteso che con l'atto d'obbligo la \*\*\* Omissis \*\*\* sarà tenuta

alla corresponsione, oltre al costo di costruzione, del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora sono state eseguite dalla stessa \*\*\* Omissis \*\*\*le oo.uu. in atto citate, a scomputo totale dei costi di costruzione e dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria ancora dovuti come in premessa dell'atto indicato. per tutto quanto non previsto nell'atto d'obbligo si rinvia a quanto contenuto nella convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta di Roma che ha adottato il piano di recupero.

Oneri di urbanizzazione ed oneri di costruzione relativi alla DIA prot.38061/11 per l'importo complessivo di € 29.144,63 e relativi alla DIA prot.2060/12 per l'importo complessivo di € 25.890,64 sono da considerarsi a scomputo dei lavori relativi all'asilo nido inserito nel Piano di Recupero così come da verbale della Conferenza di Servizi per l'esame del progetto tenutasi i giorni 21.10.2010 e 11.11.2011 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica.

Il 29.08.2013 il Comune di Roma: comunica che non risultano corrisposti gli oneri concessori garantiti dalle polizze fideiussorie.

## PARTI COMUNI

Si precisa che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94).

La cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto della presente procedura peritale è pertinenza condominiale; pertanto si esclude dalla vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna H 2,40 mt;

Fondazioni in c.a.

Strutture portanti travi e pilastri in c.a.

Solai e massetti in laterocemento con armatura, pignatte in laterizio e soletta in c.a.

Muratura in pannelli alfa

Pavimenti: battuto di cemento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in affitto alla società \*\*\* OMISSIS \*\*\* con contratto trascritto il 21.07.2014 Reg.Gen. 86208 reg.part. 58650; dunque opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039. Il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni.

A sua volta la \*\*\* OMISSIS \*\*\* affitta a terzi come riportato all'art. 2 del contratto di locazione che prevede la "possibilità per il conduttore di sublocarle e/o concederle in comodato, in tutto o in parte anche a società ad

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80880	8561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66206	44088	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80881	8562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66207	44089	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80883	8564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66209	44091	
Dal 27/07/2000 al 27/12/2004	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Marino	27/07/2000	80879	8560
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/08/2000	66205	44087	
Dal 27/12/2004 al 19/04/2007	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Carmine Andreatta	27/12/2004	14046	7217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/2004	164962	107243
Dal 19/04/2007 al 04/08/2022	*** OMISSIS ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmine Andreatta	19/04/2007	19694	11193
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/05/2007	90556	31636

Si precisa che:

- le unità censite con particella 1130 sub. 504-505-506-507 derivano dalle unità censite con particella 1130 subalterni 108-126-129-148-149-163-164;
- le particelle 1130-1132-1133 con i rispettivi subalterni derivano dalla particella 531 subalterni 3-4-5-6-7;
- le unità censite con la particella 531 subalterni 3-4-5-6-7 derivano dalle unità censite con le particelle 251-527-530-531-532-533 subalterni 1-534.

La compravendita del 19/04/2007 rep.19694/11193 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/12/2004 rep.14046/7217 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5 graffato al foglio 628 p.lla 531 sub.6, foglio 628 p.lla 531 sub. 4, p.lla 531 sub. 7, p.lla 531 sub. 3.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80883/8564 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 5, p.lla 531 sub.6.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80881/8562 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 4.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80880/8561 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 7.

La compravendita del 27/07/2000 rep.80879/8560 si riferisce agli immobili foglio 628 p.lla 531 sub. 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 11/05/2007  
 Reg. gen. 90557 - Reg. part. 22187  
 Importo: € 37.200.000,00  
 A favore di \*\*\* Omissis \*\*\*  
 Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*  
 Capitale: € 18.600.000,00  
 Rogante: notaio Carmine Andreatta  
 Data: 19/04/2007  
 N° repertorio: 19695  
 N° raccolta: 11194

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/05/2007

Reg. gen. 98814 - Reg. part. 24439

Importo: € 37.200.000,00

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

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Capitale: € 18.600.000,00

Rogante: notaio Carmine ANDREATTA

Data: 19/04/2007

N° repertorio: 19695

Note: Grava su: - foglio 628 p.la 531 sub. 5 graffate foglio 628 p.la 531 sub.6, - foglio 628 p.la 531 sub. 4; - foglio 628 p.la 531 sub. 7; - foglio 628 p.la 531 sub. 3.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Tribunale di Roma il 15/09/2022

Reg. gen. 119378 - Reg. part. 84238

A favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 26/05/2007 - Registro Particolare 24439 Registro Generale 98814 notaio Carmine ANDRETTA Repertorio 19695 del 19/04/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84818/10650 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

In rettifica alla formalità del 11/05/2007 nn. 90557/22187 mero errore della durata del mutuo (anni 15 anziché 17).

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.84817/10649 del 06/08/2012 derivante da riduzione di somma del 18/07/2012 notaio Roberta MORI n.rep.23642/8367

Riduzione di somma dovuta da € 17.800.000,00 a € 17.188.625,44

Riduzione somma dell'ipoteca da € 37.200.000,00 a € 34.377.250,88

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria



RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile de quo fa parte di un complesso immobiliare costituito da un solo edificio servito da quattro scale; oggetto di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V). Il progetto era destinato alla realizzazione di un intervento misto con dotazioni non residenziali a livello terra, realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo e residenze a partire dal primo livello fuori terra. Il progetto prevedeva la demolizione dell'edificio esistente di più piani (non residenziale) la cui consistenza e staticità risultava precaria.

Il Piano di Recupero ha avuto il nulla osta dal Ministero per le Attività Culturali-Direzione generale per i beni archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici (prot.18718 del 24/06/2008).

In data 24.03.2005 la società \*\*\* Omissis \*\*\* subentrata alla \*\*\* Omissis \*\*\* aderendo alla richiesta del VI municipio ha presentato all'amministrazione comunale un nuovo progetto (prot.UPCS n.902 e prot.UPCS n.1467) ai fini dell'adozione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 L.475/1978;

- in data 19.04.2007 mentre l'iter amministrativo era ancora in corso, con atto a rogito notaio Carmine Andreatta rep.19694/11193 trascritto l'11.05.2007 al n.31636 di formalità, la società \*\*\*\*\* srl ha acquistato gli immobili sottoponendo all'amministrazione comunale un progetto diverso più rispondente alle esigenze rappresentate dal municipio. La società in assolvimento degli oneri di legge si è impegnata:

- alla cessione a titolo gratuito di un locale grezzo di 450 mq oltre al verde di pertinenza per 150 mq da adibirsi ad asilo nido;

- a cedere gratuitamente una superficie di 435 mq a verde pubblico;

- alla corresponsione di € 3.796,00 all'Amministrazione Comunale quale monetizzazione delle aree per gli standard pubblici non reperite, pari a 49 mq;

- al versamento di € 816.287,36 all'Amministrazione Comunale a titolo di quota del contributo di costruzione ex art.16 del DPR n.380/2001.

A seguito delle ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nonché presso il Municipio V si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia):

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009 (variante non

sostanziale riguarda modeste variazioni di sagoma inferiori al 10%, modifiche planimetriche interne e revisione dei prospetti con adeguamento delle coperture per la realizzazione dei locali tecnici per le caldaie degli impianti centralizzati per la produzione di acqua calda da riscaldamento ed acqua calda sanitaria in combinazione con impianto di solare termico e la predisposizione di pannelli fotovoltaici);

- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;

- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);

- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stata presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità in quanto risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico del potenziale aggiudicatario dell'immobile, gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che però risultano mancanti di alcuni immobili, pertanto la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Si precisa che per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo allegati, saranno da consegnare l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale e a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è ricompreso in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.9, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3 (catastalmente civico n.5), scala A, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il \*\*\* Omissis \*\*\* prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.9), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 9, Categoria F3

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso

residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

uffici: 2.300,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - Il numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Uffici: 2.548,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 61,00 mq = 1.295,08 €/mq;
  - Immobilabile paragonabile n. 2: € 149.000,00 / 75,00 mq = 1.986,66 €/mq;
  - Immobilabile paragonabile n. 3: € 78.000,00 / 36,00 mq = 2.166,66 €/mq;
- Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(1.295,08 €/mq + 1.986,66 €/mq + 2.166,66 €/mq) / 3 = 5.448,40 €/mq / 3 = 1.816,13 €/mq arrotondato a 1.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

2.300,00 €/mq + 2.548,00 €/mq + 1.800,00 €/mq) / 3 = 6.684,00 €/mq / 3 = 2.216,00 €/mq arrotondato a 2.200,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
61,50 mq x 2.200,00 €/mq = € 135.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, piano T	61,50 mq	2.200,00 €/mq	€ 135.300,00	100,00%	€ 135.300,00
Valore di stima:					€ 135.300,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Nuovo accatastamento DO.C.FA.	500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	11891,20	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Considerato che l'immobile in questione, accatastato come F/3, non risulta inserito nelle tabelle millesimali, sarà eseguito un calcolo comparativo con i negozi adiacenti di simili metrature.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 14,50 / 1000 = € 11.891,20$$

$$€ 135.300,00 - € 11.891,20 = € 123.408,80$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:  
- per il nuovo accatastamento DOCFA quantificati in € 500,00.

$$€ 123.408,80 - € 500,00 = € 122.908,80$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 122.908,80 - 10 \% = € 110.617,92 \text{ arrotondato a } € 110.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 110.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub 10, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3 (catastalmente civico n.5), scala A, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della

scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.10), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 10, Categoria F3

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

uffici: 2.300,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Uffici: 2.548,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 61,00 mq = 1.295,08 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 149.000,00 / 75,00 mq = 1.986,66 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 78.000,00 / 36,00 mq = 2.166,66 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(1.295,08 €/mq + 1.986,66 €/mq + 2.166,66 €/mq) / 3 = 5.448,40 €/mq / 3 = 1.816,13 €/mq arrotondato a 1.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

2.300,00 €/mq + 2.548,00 €/mq + 1.800,00 €/mq) / 3 = 6.684,00 €/mq / 3 = 2.216,00 €/mq arrotondato a 2.200,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

64,30 mq x 2.200,00 €/mq = € 141.460,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, piano T	64,30 mq	2.200,00 €/mq	€ 141.460,00	100,00%	€ 141.460,00
				Valore di stima:	€ 141.460,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
costi per la regolarizzazione catastale DO.C.FA.	500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	13531,37	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Considerato che l'immobile in questione, accatastato come F/3, non risulta inserito nelle tabelle millesimali, sarà eseguito un calcolo comparativo con i negozi adiacenti di simili metrature.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 16,50 / 1000 = € 13.531,37$$

$$€ 141.460,00 - € 13.531,37 = € 127.928,63$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:  
- per il nuovo accatastamento DOCFA quantificati in € 500,00.

$$€ 127.928,63 - € 500,00 = € 127.428,63$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 127.428,63 - 10 \% = € 114.685,76 \text{ arrotondato a } € 114.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 114.000,00**

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5, scala A, piano T  
L'immobile oggetto del pignoramento, è un negozio di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.5, scala A, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, è un negozio e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 15, Zc. 3, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

Locali commerciali I fascia: 2.400,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - Il numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL



PIGNETO):

Negozi: 1.950,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 85.000,00 / 60,00 mq = 1.416,66 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 120.000,00 / 54,00 mq = 2.222,22 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 89.000,00 / 40,00 mq = 2.225,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.416,66 \text{ €/mq} + 2.222,22 \text{ €/mq} + 2.225,00 \text{ €/mq}) / 3 = 5.863,88 \text{ €/mq} / 3 = 1.954,62 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.955,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.400,00 \text{ €/mq} + 1.950,00 \text{ €/mq} + 1.955,00 \text{ €/mq} / 3 = 6.305,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.101,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.100,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$36,50 \text{ mq} \times 2.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 76.650,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5, scala A, piano T	36,50 mq	2.100,00 €/mq	€ 76.650,00	100,00%	€ 76.650,00
				Valore di stima:	€ 76.650,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/edilizia e DO.C.FA.	3000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
oneri da corrispondere	7823,59	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 9,54 / 1000 = € 7.823,59

€ 76.650,00 - € 7.823,59 = € 68.826,41

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

- per la regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale DO.C.FA. € 3.000,00

€ 68.826,41 - € 3.000,00 = € 65.826,41

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 65.826,41 - 10 % = € 59.243,76 arrotondato a 59.000,00

**Valore finale di stima: € 59.000,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5a, scala A, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.16, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.5a (catastalmente civico n.5), scala A, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.16), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel primo corpo di fabbrica

adiacente a Via Casilina denominato scala A, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 16, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 112.350,00

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

Locali commerciali I fascia: 2.400,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Negozi: 1.950,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 85.000,00 / 60,00 mq = 1.416,66 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 120.000,00 / 54,00 mq = 2.222,22 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 89.000,00 / 40,00 mq = 2.225,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.416,66 \text{ €/mq} + 2.222,22 \text{ €/mq} + 2.225,00 \text{ €/mq}) / 3 = 5.863,88 \text{ €/mq} / 3 = 1.954,62 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.955,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.300,00 \text{ €/mq} + 1.950,00 \text{ €/mq} + 1.955,00 \text{ €/mq} / 3 = 6.305,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.101,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.100,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$53,50 \text{ mq} \times 2.100,00 \text{ €/mq} = € 112.350,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5a, scala A, piano T	53,50 mq	2.100,00 €/mq	€ 112.350,00	100,00%	€ 112.350,00
				Valore di stima:	€ 112.350,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
I costi per la regolarizzazione catastale DO.C.FA.	500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	10661,08	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Considerato che l'immobile in questione, accatastato come F/3, non risulta inserito nelle tabelle millesimali, sarà eseguito un calcolo comparativo con i negozi adiacenti di simili metrature.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 13,00 / 1000 = € 10.661,08$$

$$€ 112.350,00 - € 10.661,08 = € 101.688,92$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

- per il nuovo accatastamento DO.C.FA. quantificati in € 500,00

$$€ 101.688,92 - € 500,00 = € 101.188,92$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 101.188,92 - 10 \% = € 91.070,02 \text{ arrotondato a } € 91.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 91.000,00**

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 1, piano 1

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 1, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 95, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita

di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.483,33 \text{ €/mq} + 3.600,00 \text{ €/mq} + 3.981,81 \text{ €/mq}) / 3 = 10.065,14 \text{ €/mq} / 3 = 3.355,04 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 8.975,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.991,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.900,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$57,50 \text{ mq} \times 2.900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 166.750,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 166.750,00 \times 0.85 = \text{€ } 141.737,50$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 1, piano 1	57,50 mq	2.900,00 €/mq	€ 166.750,00	100,00%	€ 141.737,50
				Valore di stima:	€ 141.737,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	11746,87	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 14,324 / 1000 = € 11.746,87$$

$$€ 141.737,50 - € 11.746,87 = € 129.990,63$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 129.990,63 - 10 \% = € 116.991,56 \text{ arrotondato a } € 117.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 117.000,00**

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 2, piano 1  
 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 2, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con

accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 96, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 170.000,00 / 60,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 199.000,00 / 70,00 mq = 2.842,85 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 299.000,00 / 65,00 mq = 4.600,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n.



2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.842,85 \text{ €/mq} + 4.600,00 \text{ €/mq}) / 3 = 10.276,18 \text{ €/mq} / 3 = 3.425,39 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.075,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.025,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq  
Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 $65,50 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 196.500,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 196.500,00 \times 0,85 = \text{€ } 167.025,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 2, piano 1	65,50 mq	3.000,00 €/mq	€ 196.500,00	100,00%	€ 167.025,00
				Valore di stima:	€ 167.025,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino stato quo ante	1000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	13135,27	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 16,017 / 1000 = \text{€ } 13.135,27$

$\text{€ } 167.025,00 - \text{€ } 13.135,27 = \text{€ } 153.889,73$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per il ripristino allo stato quo ante dei luoghi quantificati in € 1.000,00:

€ 153.889,73 - € 1.000,00 = € 152.889,73

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 152.889,73 - 10 % = € 137.600,75 arrotondato a € 137.000,00.

**Valore finale di stima: € 137.000,00**

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 3, piano 1  
L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 3, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità

riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 97, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(2.483,33 €/mq + 3.600,00 €/mq + 3.981,81 €/mq) / 3 = 10.065,14 €/mq / 3 = 3.355,04 €/mq arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

2.800,00 €/mq + 2.875,00 €/mq + 3.300,00 €/mq / 3 = 8.975,00 €/mq / 3 = 2.991,66 €/mq arrotondato a 3.000,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

52,00 mq x 3.100,00 €/mq = € 156.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 156.000,00 x 0.85 = € 132.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 3, piano 1	52,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 132.600,00
				Valore di stima:	€ 132.600,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino stato quo ante	300,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	7287,26	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 8,886 / 1000 = € 7.287,26

€ 132.600,00 - € 7.287,26 = € 125.312,74

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per il ripristino stato quo ante quantificati in € 300,00

€ 125.312,74 - € 300,00 = € 125.012,74

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 125.012,74 - 10 % = € 112.511,46 arrotondato a € 112.000,00.

**Valore finale di stima: € 112.000,00**

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 4, piano 1

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 4, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 98, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

  1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
  2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
  3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;
  - Immobilabile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;
  - Immobilabile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;
- Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
 $(2.483,33 \text{ €/mq} + 3.600,00 \text{ €/mq} + 3.981,81 \text{ €/mq}) / 3 = 10.065,14 \text{ €/mq} / 3 = 3.355,04 \text{ €/mq}$   
 arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 8.975,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.991,66 \text{ €/mq}$   
 arrotondato a 3.000,00 €/mq  
 Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 $52,00 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 156.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 156.000,00 x 0.85 = € 132.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 4, piano 1	52,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 132.600,00
				Valore di stima:	€ 132.600,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
I costi per la regolarizzazione catastale DO.C.FA.	500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	8291,04	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 10,110 / 1000 = € 8.291,04$$

$$€ 132.600,00 - € 8.291,04 = € 124.308,96$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

- per il nuovo accatastamento DO.C.FA. quantificati in € 500,00

$$€ 124.308,96 - € 500,00 = € 123.808,96$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 123.808,96 - 10 \% = € 111.428,06 \text{ arrotondato a } € 111.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 111.000,00**

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 5, piano 2  
L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 5, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualficato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai

civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 99, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;



- Immobile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;
  - Immobile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;
- Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
 (2.483,33 €/mq + 3.600,00 €/mq + 3.981,81 €/mq) / 3 = 10.065,14 €/mq / 3 = 3.355,04 €/mq arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio  
 2.800,00 €/mq + 2.875,00 €/mq + 3.300,00 €/mq) / 3 = 8.975,00 €/mq / 3 = 2.991,66 €/mq arrotondato a 3.000,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 57,50 mq x 3.000,00 €/mq = € 172.500,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.  
 ("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 172.500,00 x 0.85 = € 146.625,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 5, piano 2	57,50 mq	3.000,00 €/mq	€ 172.500,00	100,00%	€ 146.625,00
				Valore di stima:	€ 146.625,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6729,60	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 8,206 / 1000 = € 6.729,60

€ 146.625,00 - € 6.729,60 = € 139.895,40

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 139.895,40 - 10 % = € 125.905,86 arrotondato a € 126.000,00.

**Valore finale di stima: € 126.000,00**

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 6, piano 2  
L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 6, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 100, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 170.000,00 / 60,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 199.000,00 / 70,00 mq = 2.842,85 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 299.000,00 / 65,00 mq = 4.600,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.842,85 \text{ €/mq} + 4.600,00 \text{ €/mq}) / 3 = 10.276,18 \text{ €/mq} / 3 = 3.425,39 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.075,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.025,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq  
Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 $65,50 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 196.500,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 196.500,00 \times 0,85 = \text{€ } 167.025,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 6, piano 2	65,50 mq	3.000,00 €/mq	€ 196.500,00	100,00%	€ 167.025,00
				Valore di stima:	€ 167.025,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino stato quo ante	1000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6729,60	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 8,206 / 1000 = € 6.729,60$$

$$€ 167.025,00 - € 6.729,60 = € 160.295,40$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per il ripristino allo stato quo ante dei luoghi quantificati in € 1.000,00:

$$€ 160.295,40 - € 1.000,00 = € 159.295,40$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 159.295,40 - 10 \% = € 143.365,86 \text{ arrotondato a } € 143.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 143.000,00**

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 7, piano 2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 7, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 101, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.483,33 \text{ €/mq} + 3.600,00 \text{ €/mq} + 3.981,81 \text{ €/mq}) / 3 = 10.065,14 \text{ €/mq} / 3 = 3.355,04 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 8.975,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.991,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$52,00 \text{ mq} \times € 3.000 = € 156.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$€ 156.000,00 \times 0,85 = € 132.600,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 7, piano 2	52,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 132.600,00
				Valore di stima:	€ 132.600,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	7442,25	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 9,075 / 1000 = € 7.442,25$$

$$€ 132.600,00 - € 7.442,25 = € 125.157,75$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 125.157,75 - 10 \% = € 112.641,97 \text{ arrotondato a } € 113.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 113.000,00**

## LOTTO 12

- Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 8, piano 2  
 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 8, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con

accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 102, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.483,33 €/mq + 3.600,00 €/mq + 3.981,81 €/mq) / 3 = 10.065,14 €/mq / 3 = 3.355,04 €/mq



arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 8.975,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.991,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$52,00 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 156.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 156.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 132.600,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 8, piano 2	52,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 132.600,00
				Valore di stima:	€ 132.600,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
I costi per la regolarizzazione catastale DO.C.FA.	500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	8467,64	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 10,325 / 1000 = \text{€ } 8.467,36$

$\text{€ } 132.600,00 - \text{€ } 8.467,36 = \text{€ } 124.132,64$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:  
- per il nuovo accatastamento DO.C.FA. quantificati in € 500,00  
€ 124.132,64 - € 500,00 = € 123.632,64

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 123.632,64 - 10 % = € 111.269,37 arrotondato a € 111.000,00.

**Valore finale di stima: € 111.000,00**

## LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 9, piano 3  
L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 9, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con

produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 103, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 169.000,00 / 49,00 mq = 3.448,97 €/mq;

- Immobile paragonabile n. 2: € 199.000,00 / 40,00 mq = 4.975,00 €/mq;

- Immobile paragonabile n. 3: € 205.000,00 / 47,00 mq = 4.361,70 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(3.448,97 \text{ €/mq} + 4.975,00 \text{ €/mq} + 4.361,70 \text{ €/mq}) / 3 = 12.785,67 \text{ €/mq} / 3 = 4.261,89 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 4.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 4.200,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.875,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.291,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.200,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$42,60 \text{ mq} \times 3.200,00 \text{ €/mq} = € 136.320,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$€ 136.320,00 \times 0.85 = € 115.872,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 9, piano 3	42,60 mq	3.200,00 €/mq	€ 136.320,00	100,00%	€ 115.872,00
				Valore di stima:	€ 115.872,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6872,29	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 8,380 / 1000 = € 6.872,29$$

$$€ 115.872,00 - € 6.872,29 = € 108.999,71$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 108.999,71 - 10 \% = € 98.099,73 \text{ arrotondato a } € 98.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 98.000,00**

## LOTTO 14

- Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 10, piano 3  
 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 10, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti

dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti distacchi di intonaco nel sotto balcone lato esterno. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 104, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari

case.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 170.000,00 / 60,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 199.000,00 / 70,00 mq = 2.842,85 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 299.000,00 / 65,00 mq = 4.600,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.842,85 \text{ €/mq} + 4.600,00 \text{ €/mq}) / 3 = 10.276,18 \text{ €/mq} / 3 = 3.425,39 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.075,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.025,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

65,50 mq x 3000,00 €/mq = € 196.500,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 196.500,00 x 0.85 = € 167.025,00

A tale cifra lo scrivente ritiene di effettuare un'ulteriore decurtazione pari a € 1.000,00 dovuta alle macchie di condensa riscontrate nel bagno n.2 e nel sotto balcone lato cucina.

€ 167.025,00 - € 1.000,00 = € 166.025,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 10, piano 3	65,50 mq	3.000,00 €/mq	€ 196.500,00	100,00%	€ 166.025,00
Valore di stima:					€ 166.025,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6872,29	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto

detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 8,380 / 1000 = € 6.872,29

€ 166.025,00 - € 6.872,29 = € 159.152,71

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 159.152,71 - 10 % = € 143.237,43 arrotondato a € 143.000,00.

**Valore finale di stima: € 143.000,00**

## LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 12, piano 3  
L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 12, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 106, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - Il numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 169.000,00 / 49,00 mq = 3.448,97 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 199.000,00 / 40,00 mq = 4.975,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 205.000,00 / 47,00 mq = 4.361,70 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(3.448,97 \text{ €/mq} + 4.975,00 \text{ €/mq} + 4.361,70 \text{ €/mq}) / 3 = 12.785,67 \text{ €/mq} / 3 = 4.261,89 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 4.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 4.200,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.875,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.291,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.200,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$42,60 \text{ mq} \times 3.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 134.400,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)



€ 134.400,00 x 0.85 = € 114.240,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 12, piano 3	42,00 mq	3.200,00 €/mq	€ 134.400,00	100,00%	€ 114.240,00
				Valore di stima:	€ 114.240,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	8643,67	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 10,540 / 1000 = € 8.643,67

€ 114.240,00 - € 8.643,67 = € 105.596,33

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 105.596,33 - 10 % = € 95.036,69 arrotondato a € 95.000,00.

**Valore finale di stima: € 95.000,00**

## LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 13, piano 4 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 13, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto

ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 107, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
 $(2.483,33 \text{ €/mq} + 3.600,00 \text{ €/mq} + 3.981,81 \text{ €/mq}) / 3 = 10.065,14 \text{ €/mq} / 3 = 3.355,04 \text{ €/mq}$   
 arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 8.975,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.991,66 \text{ €/mq}$   
 arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$56,50 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = € 169.500,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$€ 169.500,00 \times 0,85 = € 144.075,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 13, piano 4	56,50 mq	3.000,00 €/mq	€ 169.500,00	100,00%	€ 144.075,00
				Valore di stima:	€ 144.075,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	7015,81	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 8,555 / 1000 = € 7.015,81

€ 144.075,00 - € 7.015,81 = € 137.059,19

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 137.059,19 - 10 % = € 123.353,27 arrotondato a € 123.000,00.

**Valore finale di stima: € 123.000,00**

## LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, piano T  
L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.11, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7 (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era

presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.11), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastralmente F3 unità in corso di costruzione), ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, risulta fuso con l'adiacente sub 12. L'immobile presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti, gli infissi sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 11, Categoria F3

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

uffici: 2.300,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - Il numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Uffici: 2.548,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 61,00 mq = 1.295,08 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 149.000,00 / 75,00 mq = 1.986,66 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 78.000,00 / 36,00 mq = 2.166,66 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.295,08 \text{ €/mq} + 1.986,66 \text{ €/mq} + 2.166,66 \text{ €/mq}) / 3 = 5.448,40 \text{ €/mq} / 3 = 1.816,13 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.300,00 \text{ €/mq} + 2.548,00 \text{ €/mq} + 1.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 6.684,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.216,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.200,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$98,50 \text{ mq} \times 2.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 216.700,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Porzione di fabbricato in costruzione	98,50 mq	2.200,00 €/mq	€ 216.700,00	100,00%	€ 216.700,00

Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, piano T					
Valore di stima:					€ 216.700,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Nuovo accatastamento DOC.FA.	500,00	€
Ripristino allo stato quo ante	1000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	16401,66	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Considerato che l'immobile in questione, accatastato come F/3, non risulta inserito nelle tabelle millesimali, sarà eseguito un calcolo comparativo con i negozi adiacenti di simili metrature.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 20,00 / 1000 = € 16.401,66$$

$$€ 216.700,00 - € 16.401,66 = € 200.298,34$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

- per il nuovo accatastamento DOC.FA. quantificati in € 500,00.

$$€ 200.298,34 - € 500,00 = € 199.798,34$$

- ripristino allo stato quo ante dei luoghi quantificati in € 1.000,00:

$$€ 199.798,34 - € 1.000,00 = € 198.798,34$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 198.798,34 - 10 \% = € 178.918,50 \text{ arrotondato a } € 179.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 179.000,00**

## LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento, identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.12, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7 (catastalmente

civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.12), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, risulta fuso con l'adiacente sub 11. L'immobile presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti, gli infissi sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 12, Categoria F3

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

uffici: 2.300,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Uffici: 2.548,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di

compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 61,00 mq = 1.295,08 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 149.000,00 / 75,00 mq = 1.986,66 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 78.000,00 / 36,00 mq = 2.166,66 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.295,08 \text{ €/mq} + 1.986,66 \text{ €/mq} + 2.166,66 \text{ €/mq}) / 3 = 5.448,40 \text{ €/mq} / 3 = 1.816,13 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.300,00 \text{ €/mq} + 2.548,00 \text{ €/mq} + 1.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 6.684,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.216,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.200,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$95,00 \text{ mq} \times 2.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 209.000,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Porzione di fabbricato in costruzione Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, piano T	95,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 209.000,00	100,00%	€ 209.000,00
				Valore di stima:	€ 209.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Nuovo accatastamento DOCEFA	500,00	€
Ripristino allo stato quo ante	1000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	15581,58	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Considerato che l'immobile in questione, accatastato come F/3, non risulta inserito nelle tabelle millesimali, sarà eseguito un calcolo comparativo con i negozi adiacenti di simili metrature.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 19,00 / 1000 = \text{€ } 15.581,58$

$\text{€ } 209.000,00 - \text{€ } 15.581,58 = \text{€ } 193.418,42$



Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

- per il nuovo accatastamento DOCFA quantificati in € 500,00

€ 193.418,42 - € 500,00 = € 192.918,42

- per il ripristino allo stato quo ante

€ 192.918,42 - € 1.000,00 = € 191.918,42

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 191.918,42 - 10 % = € 172.726,57 arrotondato a € 173.000,00.

**Valore finale di stima: € 173.000,00**

## LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5b, scala B, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.17, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.5b (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.17), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 17, Categoria F3

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

Locali commerciali I fascia: 2.400,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Negozi: 1.950,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 85.000,00 / 60,00 mq = 1.416,66 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 120.000,00 / 54,00 mq = 2.222,22 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 89.000,00 / 40,00 mq = 2.225,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.416,66 \text{ €/mq} + 2.222,22 \text{ €/mq} + 2.225,00 \text{ €/mq}) / 3 = 5.863,88 \text{ €/mq} / 3 = 1.954,62 \text{ €/mq}$  arrotondato a 1.955,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.400,00 \text{ €/mq} + 1.950,00 \text{ €/mq} + 1.955,00 \text{ €/mq} / 3 = 6.305,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.101,66 \text{ €/mq}$  arrotondato a 2.100,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$50,00 \text{ mq} \times 2.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 105.000,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Porzione di fabbricato in costruzione Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5b, scala B, piano T	50,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 105.000,00	100,00%	€ 105.000,00
				Valore di stima:	€ 105.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la regolarizzazione catastale DO.C.FA.	500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	9841,00	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Considerato che l'immobile in questione, accatastato come F/3, non risulta inserito nelle tabelle millesimali, sarà eseguito un calcolo comparativo con i negozi adiacenti di simili metrature.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 12,00 / 1000 = € 9.841,00$$

$$€ 105.000,00 - € 9.841,00 = € 95.159,00$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

- per il nuovo accatastamento DO.C.FA. quantificati in € 500,00

$$€ 95.159,00 - € 500,00 = € 94.659,00$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 94.659,00 - 10 \% = € 85.193,10 \text{ arrotondato a } € 85.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 85.000,00**

## LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9, scala B, piano T  
L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.18, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.9 (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e

cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.18), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 18, Categoria F3

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

Locali commerciali I fascia: 2.400,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - Il numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Negozi: 1.950,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - Il semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 85.000,00 / 60,00 mq = 1.416,66 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 120.000,00 / 54,00 mq = 2.222,22 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 89.000,00 / 40,00 mq = 2.225,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n.

2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.416,66 \text{ €/mq} + 2.222,22 \text{ €/mq} + 2.225,00 \text{ €/mq}) / 3 = 5.863,88 \text{ €/mq} / 3 = 1.954,62 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.955,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.400,00 \text{ €/mq} + 1.950,00 \text{ €/mq} + 1.955,00 \text{ €/mq} / 3 = 6.305,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.101,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.100,00 €/mq  
Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 $34,30 \text{ mq} \times 2.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 72.030,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Porzione di fabbricato in costruzione Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9, scala B, piano T	34,30 mq	2.100,00 €/mq	€ 72.030,00	100,00%	€ 72.030,00
				Valore di stima:	€ 72.030,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Nuovo accatastamento DO.C.FA.	500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	7380,00	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Considerato che l'immobile in questione, accatastato come F/3, non risulta inserito nelle tabelle millesimali, sarà eseguito un calcolo comparativo con i negozi adiacenti di simili metrature.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 9,00 / 1000 = \text{€ } 7.380,00$

$\text{€ } 72.030,00 - \text{€ } 7.380,00 = \text{€ } 64.650,00$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

- per il nuovo accatastamento DO.C.FA. quantificati in € 500,00

$\text{€ } 64.650,00 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 64.150,00$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si

applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 64.150,00 - 10 % = € 57.735,00 arrotondato a € 57.000,00.

**Valore finale di stima: € 57.000,00**

## LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9a, scala B, piano T  
L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.19, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.9a (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.la 1130 sub.19), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 18, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.  
Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
  1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
  2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
  3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche

costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

Locali commerciali I fascia: 2.400,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Negozi: 1.950,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 85.000,00 / 60,00 mq = 1.416,66 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 120.000,00 / 54,00 mq = 2.222,22 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 89.000,00 / 40,00 mq = 2.225,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.416,66 \text{ €/mq} + 2.222,22 \text{ €/mq} + 2.225,00 \text{ €/mq}) / 3 = 5.863,88 \text{ €/mq} / 3 = 1.954,62 \text{ €/mq}$  arrotondato a 1.955,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.400,00 \text{ €/mq} + 1.950,00 \text{ €/mq} + 1.955,00 \text{ €/mq} / 3 = 6.305,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.101,66 \text{ €/mq}$  arrotondato a 2.100,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

50,00 mq x 2.100,00 €/mq = € 105.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Porzione di fabbricato in costruzione Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9a, scala B, piano T	50,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 105.000,00	100,00%	€ 105.000,00
				Valore di stima:	€ 105.000,00

## Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Nuovo accatastamento DO.C.FA.	500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	8610,87	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Considerato che l'immobile in questione, accatastato come F/3, non risulta inserito nelle tabelle millesimali, sarà eseguito un calcolo comparativo con i negozi adiacenti di simili metrature.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 10,50 / 1000 = € 8.610,87$$

$$€ 105.000,00 - € 8.610,87 = € 96.389,13$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

- per il nuovo accatastamento DO.C.FA. quantificati in € 500,00

$$€ 96.389,13 - € 500,00 = € 95.889,13$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 95.889,13 - 10 \% = € 86.300,21 \text{ arrotondato a } € 86.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 86.000,00**

## LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 1, piano 1  
L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala B, interno 1, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più



2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti distacchi di intonaco nel sotto balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 109, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;
  - Immobile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;
  - Immobile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;
- Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(2.483,33 €/mq + 3.600,00 €/mq + 3.981,81 €/mq) / 3 = 10.065,14 €/mq / 3 = 3.355,04 €/mq arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 8.975,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.991,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq  
Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$53,00 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 159.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.  
("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 159.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 135.150,00$

A tale cifra lo scrivente ritiene di effettuare un'ulteriore decurtazione pari a € 1.000,00 dovuta allo stato del sotto balcone.

$\text{€ } 135.150,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 134.150,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 1, piano 1	53,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 159.000,00	100,00%	€ 134.150,00
				Valore di stima:	€ 134.150,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	19649,19	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 23,960 / 1000 = \text{€ } 19.649,19$

$\text{€ } 134.150,00 - \text{€ } 19.649,19 = \text{€ } 114.500,81$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si

applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 114.500,81 - 10 % = € 103.050,72 arrotondato a € 103.000,00.

**Valore finale di stima: € 103.000,0**

## LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 2, piano 1 INTERNO 2 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 2, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti macchie e distacco dell'intonaco nel sotto balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 110, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - Il numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.483,33 €/mq + 3.600,00 €/mq + 3.981,81 €/mq) / 3 = 10.065,14 €/mq / 3 = 3.355,04 €/mq arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

2.800,00 €/mq + 2.875,00 €/mq + 3.300,00 €/mq / 3 = 8.975,00 €/mq / 3 = 2.991,66 €/mq arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

52,00 mq x 3.000,00 €/mq = € 156.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 156.000,00 x 0,85 = € 132.600,00

A tale cifra lo scrivente ritiene di effettuare un'ulteriore decurtazione pari a € 1.000,00 dovuta allo stato del sotto balcone.

€ 132.600,00 - € 1.000,00 = € 131.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 2, piano 1	52,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 131.600,00
				Valore di stima:	€ 131.600,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	18902,10	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 23,049 / 1000 = € 18.902,10$$

$$€ 131.600,00 - € 18.902,10 = € 112.697,90$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 112.697,90 - 10 \% = € 101.428,11 \text{ arrotondato a } € 101.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 101.000,00**

## LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 3, piano 1 INTERNO 3 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 3, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di

Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 111, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari

case.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.483,33 \text{ €/mq} + 3.600,00 \text{ €/mq} + 3.981,81 \text{ €/mq}) / 3 = 10.065,14 \text{ €/mq} / 3 = 3.355,04 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 8.975,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.991,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

52,00 mq x 3.000,00 €/mq = € 156.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 156.000,00 x 0,85 = € 132.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 3, piano 1	52,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 132.600,00
				Valore di stima:	€ 132.600,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6914,94	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 8,432 / 1000 = € 6.914,94

€ 132.600,00 - € 6.914,94 = € 125.685,060

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 125.685,060 - 10 % = € 113.116,55 arrotondato a € 113.000,00.

**Valore finale di stima: € 113.000,00**

## LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 5, piano 1 INTERNO 5 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 5, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili



ASTE GIUDIZIARIE  
elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 113, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - Il numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.483,33 €/mq + 3.600,00 €/mq + 3.981,81 €/mq) / 3 = 10.065,14 €/mq / 3 = 3.355,04 €/mq arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

2.800,00 €/mq + 2.875,00 €/mq + 3.300,00 €/mq / 3 = 8.975,00 €/mq / 3 = 2.991,66 €/mq arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

52,00 mq x 3.000,00 €/mq = € 156.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 156.000,00 x 0,85 = € 132.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 5, piano 1	52,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 132.600,00
				Valore di stima:	€ 132.600,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6729,60	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 8,206 / 1000 = € 6.729,60$$

$$€ 132.600,00 - € 6.729,60 = € 125.870,40$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 125.870,40 - 10 \% = € 113.283,36 \text{ arrotondato a } € 113.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 113.000,00**

## LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 6, piano 1 INTERNO 6 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 6, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di

Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti macchie di umidità oltre a distacchi dell'intonaco nel sotto balcone lato esterno. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 114, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari

case.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.483,33 \text{ €/mq} + 3.600,00 \text{ €/mq} + 3.981,81 \text{ €/mq}) / 3 = 10.065,14 \text{ €/mq} / 3 = 3.355,04 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.548,00 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 8.648,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.882,66,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.900,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

52,00 mq x 3.000,00 €/mq = € 156.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 156.000,00 x 0,85 = € 132.600,00

A tale cifra lo scrivente ritiene di effettuare un'ulteriore decurtazione pari a € 1.000,00 dovuta allo stato del sotto balcone.

€ 132.600,00 - € 1.000,00 = € 131.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 6, piano 1	52,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 131.600,00
Valore di stima:					€ 131.600,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6450,77	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 7,866 / 1000 = € 6.450,77

€ 131.600,00 - € 6.450,77 = € 125.149,23

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 125.149,23 - 10 % = € 112.634,30 arrotondato a € 112.000,00.

**Valore finale di stima: € 112.000,00**

## LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 9, piano 2 INTERNO 9 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 9, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e

tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 117, Zc. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.483,33 \text{ €/mq} + 3.600,00 \text{ €/mq} + 3.981,81 \text{ €/mq}) / 3 = 10.065,14 \text{ €/mq} / 3 = 3.355,04 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 8.975,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.991,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$52,00 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = € 156.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$€ 156.000,00 \times 0,85 = € 132.600,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 9, piano 2	52,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 132.600,00
				Valore di stima:	€ 132.600,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	7062,55	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 8,612 / 1000 = € 7.062,55$$

$$€ 132.600,00 - € 7.062,55 = € 125.537,45$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 125.537,45 - 10 \% = € 112.983,70 \text{ arrotondato a } € 113.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 113.000,00**

## LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 13, piano 3 INTERNO 13 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 13, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di

Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 121, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari



casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 170.000,00 / 60,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 199.000,00 / 70,00 mq = 2.842,85 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 299.000,00 / 65,00 mq = 4.600,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.842,85 \text{ €/mq} + 4.600,00 \text{ €/mq}) / 3 = 10.276,18 \text{ €/mq} / 3 = 3.425,39 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.075,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.025,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$60,00 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 180.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 180.000,00 \times 0.85 = \text{€ } 153.000,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 28 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 13, piano 3	60,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 180.000,00	100,00%	€ 153.000,00
				Valore di stima:	€ 153.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6872,29	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto

€ 820.083,39 x 8,380 / 1000 = € 6.872,29

€ 153.000,00 - € 6.872,29 = € 146.127,71

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 146.127,71 - 10 % = € 131.514,93 arrotondato a € 131.000,00.

**Valore finale di stima: € 131.000,00**

- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 17, piano 3 INTERNO 17 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 17, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili

elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 125, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - Il numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 170.000,00 / 60,00 mq = 2.833,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 199.000,00 / 70,00 mq = 2.842,85 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 299.000,00 / 65,00 mq = 4.600,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.842,85 \text{ €/mq} + 4.600,00 \text{ €/mq}) / 3 = 10.276,18 \text{ €/mq} / 3 = 3.425,39 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.075,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.025,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$60,00 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 180.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 180.000,00 \times 0.85 = \text{€ } 153.000,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 17, piano 3	60,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 180.000,00	100,00%	€ 153.000,00
				Valore di stima:	€ 153.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6724,68	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 8,200 / 1000 = € 6.724,68$$

$$€ 153.000,00 - € 6.724,68 = € 146.275,32$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 146.275,32 - 10 \% = € 131.647,78 \text{ arrotondato a } € 131.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 131.000,00**

## LOTTO 30

- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 19, piano 4 INTERNO 19 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 19, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di

Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di macchie di condensa/umidità in bagno e in soggiorno. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 127, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di

compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 170.000,00 / 60,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 199.000,00 / 70,00 mq = 2.842,85 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 299.000,00 / 65,00 mq = 4.600,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
 $(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.842,85 \text{ €/mq} + 4.600,00 \text{ €/mq}) / 3 = 10.276,18 \text{ €/mq} / 3 = 3.425,39 \text{ €/mq}$   
 arrotondato a 3.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.075,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.025,00 \text{ €/mq}$   
 arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 $64,00 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = € 192.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$€ 192.000,00 \times 0,85 = € 163.200,00$

A tale cifra lo scrivente ritiene di effettuare un'ulteriore decurtazione pari a € 1.000,00 dovuta alle macchie di condensa riscontrate nel bagno n.2 e nel sotto balcone lato cucina.

$€ 163.200,00 - € 1.000,00 = € 162.200,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 19, piano 4	64,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 192.000,00	100,00%	€ 162.200,00
Valore di stima:					€ 162.200,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	8410,77	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 10,256 / 1000 = € 8.410,77

€ 162.200,00 - € 8.410,77 = € 153.789,23

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 153.789,23 - 10 % = € 138.410,30 arrotondato a € 138.000,00.

**Valore finale di stima: € 138.000,00**

## LOTTO 31

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 20, piano 4 INTERNO 20 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 20, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara

Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 128, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 170.000,00 / 60,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 199.000,00 / 70,00 mq = 2.842,85 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 299.000,00 / 65,00 mq = 4.600,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.842,85 \text{ €/mq} + 4.600,00 \text{ €/mq}) / 3 = 10.276,18 \text{ €/mq} / 3 = 3.425,39 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.075,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.025,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$64,00 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 192.000,00$



Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$$€ 192.000,00 \times 0,85 = € 163.200,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 20, piano 4	64,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 192.000,00	100,00%	€ 163.200,00
				Valore di stima:	€ 163.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	9709,78	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 11,840 / 1000 = € 9.709,78$$

$$€ 163.200,00 - € 9.709,78 = € 153.490,22$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 153.490,22 - 10 \% = € 138.141,19 \text{ arrotondato a } € 138.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 138.000,00**

- **Bene N° 32** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, piano T

UFFICIO SUB 13 L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub 13, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11 (catastalmente civico n.5), scala C, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.13), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel terzo corpo di fabbrica denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 13, Categoria F3

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

uffici: 2.300,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - Il numero

2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Uffici: 2.548,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 61,00 mq = 1.295,08 €/mq;

•Immobilabile paragonabile n. 2: € 149.000,00 / 75,00 mq = 1.986,66 €/mq;

•Immobilabile paragonabile n. 3: € 78.000,00 / 36,00 mq = 2.166,66 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(1.295,08 €/mq + 1.986,66 €/mq + 2.166,66 €/mq) / 3 = 5.448,40 €/mq / 3 = 1.816,13 €/mq arrotondato a 1.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

2.300,00 €/mq + 2.548,00 €/mq + 1.800,00 €/mq / 3 = 6.684,00 €/mq / 3 = 2.216,00 €/mq arrotondato a 2.200,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

71,00 mq x 2.200,00 €/mq = € 156.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Porzione di fabbricato in costruzione Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, piano T	71,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 156.200,00	100,00%	€ 156.200,00
				Valore di stima:	€ 156.200,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la regolarizzazione catastale D.O.C.F.A.	500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	10251,04	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Considerato che l'immobile in questione, accatastato come F/3, non risulta inserito nelle tabelle millesimali,

sarà eseguito un calcolo comparativo con i negozi adiacenti di simili metrature.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 12,50 / 1000 = € 10.251,04

€ 156.200,00 - € 10.251,04 = € 145.948,96

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

- per il nuovo accatastamento DO.C.FA. quantificati in € 500,00.

€ 145.948,96 - € 500,00 = € 145.448,96

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 145.448,96 - 10 % = € 130.904,06 arrotondato a € 131.000,00.

**Valore finale di stima: € 131.000,00**

## **LOTTO 33**

- **Bene N° 33** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, piano T  
UFFICIO SUB 14 L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.la 1130 sub 14, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11 (catastalmente civico n.5), scala C, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver

individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.la 1130 sub.14), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel terzo corpo di fabbrica denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 14, Categoria F3

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

uffici: 2.300,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - Il numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Uffici: 2.548,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 61,00 mq = 1.295,08 €/mq;
  - Immobile paragonabile n. 2: € 149.000,00 / 75,00 mq = 1.986,66 €/mq;
  - Immobile paragonabile n. 3: € 78.000,00 / 36,00 mq = 2.166,66 €/mq;
- Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(1.295,08 €/mq + 1.986,66 €/mq + 2.166,66 €/mq) / 3 = 5.448,40 €/mq / 3 = 1.816,13 €/mq arrotondato a 1.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

2.300,00 €/mq + 2.548,00 €/mq + 1.800,00 €/mq) / 3 = 6.684,00 €/mq / 3 = 2.216,00 €/mq arrotondato a 2.200,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

60,00 mq x 2.200,00 €/mq = € 132.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Porzione di fabbricato in costruzione Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, piano T	60,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 132.000,00	100,00%	€ 132.000,00
				Valore di stima:	€ 132.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la regolarizzazione catastale DO.C.FA.	500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	9430,95	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Considerato che l'immobile in questione, accatastato come F/3, non risulta inserito nelle tabelle millesimali, sarà eseguito un calcolo comparativo con i negozi adiacenti di simili metrature.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 11,50 / 1000 = € 9.430,95$$

$$€ 132.000,00 - € 9.430,95 = € 122.569,05$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:  
- per il nuovo accatastamento DO.C.FA. quantificati in € 500,00.

$$€ 122.569,05 - € 500,00 = € 122.069,05$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 122.069,05 - 10 \% = € 109.862,14 \text{ arrotondato a } € 110.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 110.000,00**

- **Bene N° 34** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9b, scala B, piano T

NEGOZIO CIVICO 9b SUB 20 - LIEVI DIFFORMITA' L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.20, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.9b (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.20), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.9b, denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 20, Categoria F3

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

Locali commerciali I fascia: 2.400,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - Il numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Negozi: 1.950,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - Il semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 85.000,00 / 60,00 mq = 1.416,66 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 120.000,00 / 54,00 mq = 2.222,22 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 89.000,00 / 40,00 mq = 2.225,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.416,66 \text{ €/mq} + 2.222,22 \text{ €/mq} + 2.225,00 \text{ €/mq}) / 3 = 5.863,88 \text{ €/mq} / 3 = 1.954,62 \text{ €/mq}$  arrotondato a 1.955,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.400,00 \text{ €/mq} + 1.950,00 \text{ €/mq} + 1.955,00 \text{ €/mq} / 3 = 6.305,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.101,66 \text{ €/mq}$  arrotondato a 2.100,00 €/mq  
Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
45,70 mq x 2.100,00 €/mq = € 95.970,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 34 - Porzione di fabbricato in costruzione Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9b, scala B, piano T	45,70 mq	2.100,00 €/mq	€ 95.970,00	100,00%	€ 95.970,00
Valore di stima:					€ 95.970,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la regolarizzazione catastale DO.C.FA.	500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	9020,91	€



Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Considerato che l'immobile in questione, accatastato come F/3, non risulta inserito nelle tabelle millesimali, sarà eseguito un calcolo comparativo con i negozi adiacenti di simili metrature.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 11,00 / 1000 = € 9.020,91$$

$$€ 95.970,00 - € 9.020,91 = € 86.949,09$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:  
- per il nuovo accatastamento DO.C.FA. quantificati in € 500,00.

$$€ 86.949,09 - € 500,00 = € 86.449,09$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 86.449,09 - 10 \% = € 77.804,18 \text{ arrotondato a } € 78.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 78.000,00**

## LOTTO 35

- **Bene N° 35** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre nn 11/13/13a, scala C, piano T  
UFFICIO SUB 21 CILA L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub 21, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre nn.11/13/13a (catastalmente civico n.5), scala C, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e

sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.14), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), ha accesso su strada da Via Vibio Sequestre nn.13/13a, ma anche dall'androne della scala C (Via Vibio Sequestre n.11); è ricompreso nel terzo corpo di fabbrica denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 14, Categoria F3

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

uffici: 2.300,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - Il numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Uffici: 2.548,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 61,00 mq = 1.295,08 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 149.000,00 / 75,00 mq = 1.986,66 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 78.000,00 / 36,00 mq = 2.166,66 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.295,08 \text{ €/mq} + 1.986,66 \text{ €/mq} + 2.166,66 \text{ €/mq}) / 3 = 5.448,40 \text{ €/mq} / 3 = 1.816,13 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.300,00 \text{ €/mq} + 2.548,00 \text{ €/mq} + 1.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 6.684,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.228,00 \text{ €/mq}$

arrotondato a 2.200,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 $99,50 \text{ mq} \times 2.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 218.900,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 35 - Porzione di fabbricato in costruzione Roma (RM) - Via Vibio Sequestre nn 11/13/13a, scala C, piano T	99,50 mq	2.200,00 €/mq	€ 218.900,00	100,00%	€ 218.900,00
				Valore di stima:	€ 218.900,00

### Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Presentazione CILA e nuovo accatastamento DOC.FA.	3000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	14761,50	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Considerato che l'immobile in questione, accatastato come F/3, non risulta inserito nelle tabelle millesimali, sarà eseguito un calcolo comparativo con i negozi adiacenti di simili metrature.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$\text{€ } 820.083,39 \times 18,00 / 1000 = \text{€ } 14.761,50$$

$$\text{€ } 218.900,00 - \text{€ } 14.761,50 = \text{€ } 204.138,50$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per la presentazione della CILA in sanatoria e la regolarizzazione catastale precedentemente quantificati in € 3.000,00

$$\text{€ } 204.138,50 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 201.138,50$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$\text{€ } 201.138,50 - 10 \% = \text{€ } 181.024,65 \text{ arrotondato a } \text{€ } 181.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 181.000,00**

- Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 2, piano 1 INTERNO 2 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 2, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti distacchi di intonaco nel sotto balcone lato angolo cottura e lato bagno n.2. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 131, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita

di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobilabile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;

•Immobilabile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;

•Immobilabile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.483,33 \text{ €/mq} + 3.600,00 \text{ €/mq} + 3.981,81 \text{ €/mq}) / 3 = 10.065,14 \text{ €/mq} / 3 = 3.355,04 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 8.975,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.991,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$52,00 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = € 156.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$€ 156.000,00 \times 0.85 = € 132.600,00$

A tale cifra lo scrivente ritiene di effettuare un'ulteriore decurtazione pari a € 1.000,00 dovuta alle macchie di condensa riscontrate nel sotto balcone lato cucina e bagno n.2.

$€ 132.600,00 - € 1.000,00 = € 131.600,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 36 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 2, piano 1	52,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 131.600,00

Valore di stima:	€ 131.600,00
------------------	--------------

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	11640,26	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 14,194 / 1000 = € 11.640,26$$

$$€ 131.600,00 - € 11.640,26 = € 119.959,74$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 119.959,74 - 10 \% = € 107.963,76 \text{ arrotondato a } € 108.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 108.000,00**

## LOTTO 37

- Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala B, interno 6, piano 1. INTERNO 6 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 6, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso

esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 135, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 170.000,00 / 60,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 199.000,00 / 70,00 mq = 2.842,85 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 299.000,00 / 65,00 mq = 4.600,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
 (2.833,33 €/mq + 2.842,85 €/mq + 4.600,00 €/mq) / 3 = 10.276,18 €/mq / 3 = 3.425,39 €/mq  
 arrotondato a 3.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio  
 2.800,00 €/mq + 2.875,00 €/mq + 3.400,00 €/mq / 3 = 9.075,00 €/mq / 3 = 3.025,00 €/mq  
 arrotondato a 3.000,00 €/mq  
 Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

59,00 mq x 3.000,00 €/mq = € 177.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.  
 ("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 177.000,00 x 0.85 = € 150.450,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 37 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala B, interno 6, piano 1	59,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 177.000,00	100,00%	€ 150.450,00
Valore di stima:					€ 150.450,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6729,60	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 8,206 / 1000 = € 6.729,60

€ 150.450,00 - € 6.729,60 = € 143.720,40



Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 143.720,40 - 10 % = € 129.348,36 arrotondato a € 129.000,00.

**Valore finale di stima: € 129.000,00**

## LOTTO 38

- **Bene N° 38** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 8, piano 2 INTERNO 8 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 8, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti macchie di condensa nel bagno n.2 e nel sotto balcone lato angolo cottura. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 137, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.483,33 \text{ €/mq} + 3.600,00 \text{ €/mq} + 3.981,81 \text{ €/mq}) / 3 = 10.065,14 \text{ €/mq} / 3 = 3.355,04 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 8.975,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.991,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$52,00 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 156.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 156.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 132.600,00$

A tale cifra lo scrivente ritiene di effettuare un'ulteriore decurtazione pari a € 1.000,00 dovuta alle macchie di condensa riscontrate nel bagno n.2 e nel sotto balcone lato cucina.

$\text{€ } 132.600,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 131.600,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 38 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 8, piano 2	52,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 131.600,00
				Valore di stima:	€ 131.600,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6729,60	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 8,206 / 1000 = € 6.729,60$$

$$€ 131.600,00 - € 6.729,60 = € 124.870,40$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 124.870,40 - 10 \% = € 112.383,36 \text{ arrotondato a } € 112.383,36.$$

**Valore finale di stima: € 112.000,00**

## LOTTO 39

- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 13, piano 3 INTERNO 13 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 13, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su

Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di tende parasole in balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 142, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE®  
casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 170.000,00 / 60,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 199.000,00 / 70,00 mq = 2.842,85 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 299.000,00 / 65,00 mq = 4.600,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.842,85 \text{ €/mq} + 4.600,00 \text{ €/mq}) / 3 = 10.276,18 \text{ €/mq} / 3 = 3.425,39 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.075,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.025,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$60,00 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 180.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 180.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 153.000,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 39 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 13, piano 3	60,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 180.000,00	100,00%	€ 153.000,00
				Valore di stima:	€ 153.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6587,72	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto

l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 8,033 / 1000 = € 6.587,72

€ 153.000,00 - € 6.587,72 = € 146.412,28

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 146.412,28 - 10 % = € 131.771,05 arrotondato a € 131.000,00.

**Valore finale di stima: € 131.000,00**

- **Bene N° 40** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 15, piano 3 INTERNO 15 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 15, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti distacchi di intonaco nel sotto balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo

cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 144, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

•Immobile paragonabile n. 1: € 169.000,00 / 49,00 mq = 3.448,97 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 199.000,00 / 40,00 mq = 4.975,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 205.000,00 / 47,00 mq = 4.361,70 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3 = 12.785,67 €/mq / 3 = 4.261,89 €/mq arrotondato a 4.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 4.200,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.875,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.291,66 \text{ €/mq}$  arrotondato a 3.200,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$49,00 \text{ mq} \times 3.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 156.800,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 156.800,00 \times 0.85 = \text{€ } 133.280,00$

A tale cifra lo scrivente ritiene di effettuare un'ulteriore decurtazione pari a € 1.000,00 dovuta alle macchie di condensa riscontrate nel sotto balcone lato cucina e bagno n.2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 40 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 15, piano 3	49,00 mq	3.200,00 €/mq	€ 156.800,00	100,00%	€ 132.280,00
				Valore di stima:	€ 132.280,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6872,29	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 8,380 / 1000 = € 6.872,29$$

$$€ 132.280,00 - € 6.872,29 = € 125.407,71$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 125.407,71 - 10 \% = € 112.866,93 \text{ arrotondato a } € 113.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 113.000,00**

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 17, piano 3 INTERNO 17 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 17, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile



pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di tende parasole in balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 146, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza

del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 170.000,00 / 60,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 199.000,00 / 70,00 mq = 2.842,85 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 299.000,00 / 65,00 mq = 4.600,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.842,85 \text{ €/mq} + 4.600,00 \text{ €/mq}) / 3 = 10.276,18 \text{ €/mq} / 3 = 3.425,39 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.075,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.025,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$60,00 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 180.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 180.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 153.000,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 41 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 17, piano 3	60,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 180.000,00	100,00%	€ 153.000,00
				Valore di stima:	€ 153.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	7015,81	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 8,555 / 1000 = € 7.015,81

€ 153.000,00 - € 7.015,81 = € 145.984,19

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 145.984,19 - 10 % = € 131.385,77 arrotondato a € 131.000,00.

**Valore finale di stima: € 131.000,00**

## LOTTO 42

- **Bene N° 42** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 18, piano 4 INTERNO 18 SCALA C lieve diff L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 18, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: monolocale con angolo cottura, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna,

l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. In balcone si segnala la presenza di una struttura in materiale metallico coperta da un'incannucciata. \*\*\*\*\* Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo assentito. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 147, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 169.000,00 / 49,00 mq = 3.448,97 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 199.000,00 / 40,00 mq = 4.975,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 205.000,00 / 47,00 mq = 4.361,70 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(3.448,97 \text{ €/mq} + 4.975,00 \text{ €/mq} + 4.361,70 \text{ €/mq}) / 3 = 12.785,67 \text{ €/mq} / 3 = 4.261,89 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 4.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 4.200,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.875,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.291,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.200,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$39,50 \text{ mq} \times 3.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 126.400,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello

scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$$€ 126.400,00 \times 0,85 = € 107.440,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 42 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 18, piano 4	39,50 mq	3.200,00 €/mq	€ 126.400,00	100,00%	€ 107.440,00
Valore di stima:					€ 107.440,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6724,68	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 8,20 / 1000 = € 6.724,68$$

$$€ 107.440,00 - € 6.724,68 = € 100.715,32$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 100.715,32 - 10 \% = € 90.643,78 \text{ arrotondato a } € 90.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 90.000,00**

- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 19, piano 4-5

INTERNO 19 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 19, piano quarto/quinto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno, balcone, scala a chiocciola in materiale metallico che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Al piano quinto gli infissi del ripostiglio sono dotati di persiane che garantiscono l'oscuramento in mancanze delle serrande, mentre quelli del bagno sono dotati di grate in materiale metallico anti intrusione. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 504, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso

residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - Il numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 225.000,00 / 70,00 mq = 3.214,28 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 295.000,00 / 80,00 mq = 3.687,50 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 359.000,00 / 75,00 mq = 4.786,66 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(3.214,28 \text{ €/mq} + 3.687,50 \text{ €/mq} + 4.786,66 \text{ €/mq}) / 3 = 11.688,44 \text{ €/mq} / 3 = 3.896,14 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.900,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.900,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.575,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.191,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.200,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$84,00 \text{ mq} \times 3.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 268.800,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 268.800,00 \times 0,85 = \text{€ } 228.480,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 43 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 19, piano 4- 5	84,00 mq	3.200,00 €/mq	€ 268.800,00	100,00%	€ 228.480,00
				Valore di stima:	€ 228.480,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino infisso non apribile ripostiglio piano 5°	1500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	7015,32	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 8,555 / 1000 = € 7.015,81$$

$$€ 228.480,00 - € 7.015,81 = € 221.464,19$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per il ripristino allo stato quo ante dell'infisso non apribile nel ripostiglio al piano quinto quantificati precedentemente in € 1.500,00:  
 $€ 221.464,19 - € 1.500,00 = € 219.964,19$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 219.964,19 - 10 \% = € 197.967,77 \text{ arrotondato a } € 198.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 198.000,00**

## LOTTO 44

- **Bene N° 44** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 20, piano 4-5  
 INTERNO 20 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 20, piano quarto/quinto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della



pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 30/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno, balcone, scala a chiocciola in materiale metallico che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Al piano quinto gli infissi del ripostiglio sono dotati di persiane che garantiscono l'oscuramento in mancanza delle serrande, mentre quelli del bagno sono dotati di grate in materiale metallico anti intrusione. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 505, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 225.000,00 / 70,00 mq = 3.214,28 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 295.000,00 / 80,00 mq = 3.687,50 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 359.000,00 / 75,00 mq = 4.786,66 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(3.214,28 \text{ €/mq} + 3.687,50 \text{ €/mq} + 4.786,66 \text{ €/mq}) / 3 = 11.688,44 \text{ €/mq} / 3 = 3.896,14 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.900,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.900,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.575,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.191,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.200,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$84,00 \text{ mq} \times 3.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 268.800,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 268.800,00 \times 0,85 = \text{€ } 228.480,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 44 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 20, piano 4-5	84,00 mq	3.200,00 €/mq	€ 268.800,00	100,00%	€ 228.480,00
				Valore di stima:	€ 228.480,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino infisso non apribile ripostiglio piano 5°	1500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	8410,77	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 10,256 / 1000 = € 8.410,77

€ 228.480,00 - € 8.410,77 = € 220.069,23

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per il ripristino allo stato quo ante dell'infisso non apribile nel ripostiglio al piano quinto quantificati precedentemente in € 1.500,00:

€ 220.069,23 - € 1.500,00 = € 218.569,23

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 218.569,23 - 10 % = € 196.712,30 arrotondato a € 196.000,00.

**Valore finale di stima: € 196.000,00**

## **LOTTO 45**

- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 21, piano 4 INTERNO 21 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 21, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\*

Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: monolocale con angolo cottura, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si evidenzia in balcone un evidente ammaloramento dei discendenti e della grondaia in corrispondenza del bagno. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo assentito. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 147, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 169.000,00 / 49,00 mq = 3.448,97 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 199.000,00 / 40,00 mq = 4.975,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 205.000,00 / 47,00 mq = 4.361,70 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(3.448,97 \text{ €/mq} + 4.975,00 \text{ €/mq} + 4.361,70 \text{ €/mq}) / 3 = 12.785,67 \text{ €/mq} / 3 = 4.261,89 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 4.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3

= Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 4.200,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.875,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.291,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.200,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 $39,50 \text{ mq} \times 3.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 126.400,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 126.400,00 \times 0,85 = \text{€ } 107.440,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 45 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 21, piano 4	39,50 mq	3.200,00 €/mq	€ 126.400,00	100,00%	€ 107.440,00
				Valore di stima:	€ 107.440,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6090,75	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 7,427 / 1000 = \text{€ } 6.090,75$

$\text{€ } 107.440,00 - \text{€ } 6.090,75 = \text{€ } 101.349,25$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$\text{€ } 101.349,25 - 10 \% = \text{€ } 91.214,32$  arrotondato a € 91.000,00.

**Valore finale di stima: € 91.000,00**

- Bene N° 46** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 3, piano 1 INTERNO 3 SCALA D L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 3, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 153, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita

di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 225.000,00 / 70,00 mq = 3.214,28 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 295.000,00 / 80,00 mq = 3.687,50 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 359.000,00 / 75,00 mq = 4.786,66 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(3.214,28 \text{ €/mq} + 3.687,50 \text{ €/mq} + 4.786,66 \text{ €/mq}) / 3 = 11.688,44 \text{ €/mq} / 3 = 3.896,14 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.900,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.900,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.575,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.191,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.200,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$76,60 \text{ mq} \times 3.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 245.120,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 245.120,00 \times 0.85 = \text{€ } 208.352,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 46 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 3, piano 1	76,60 mq	3.200,00 €/mq	€ 245.120,00	100,00%	€ 208.352,00
				Valore di stima:	€ 208.352,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	10596,29	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 12,921 / 1000 = € 10.596,29$$

$$€ 208.352,00 - € 10.596,29 = € 197.755,71$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 197.755,71 - 10 \% = € 177.980,13 \text{ arrotondato a } € 178.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 178.000,00**

- Bene N° 47** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala A, interno 4, piano 1 INTERNO 4 SCALA D L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 4, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21)



con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi, tutti dotati di grate anti intrusione, e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 154, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 225.000,00 / 70,00 mq = 3.214,28 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 295.000,00 / 80,00 mq = 3.687,50 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 359.000,00 / 75,00 mq = 4.786,66 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(3.214,28 \text{ €/mq} + 3.687,50 \text{ €/mq} + 4.786,66 \text{ €/mq}) / 3 = 11.688,44 \text{ €/mq} / 3 = 3.896,14 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.900,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.900,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.575,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.191,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.200,00 €/mq  
Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 $76,00 \text{ mq} \times 3.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 243.200,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 243.200,00 \times 0,85 = \text{€ } 206.720,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 47 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala A, interno 4, piano 1	76,00 mq	3.200,00 €/mq	€ 243.200,00	100,00%	€ 206.720,00
				Valore di stima:	€ 206.720,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino infisso non apribile ripostiglio	1500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	10558,57	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 12,875 / 1000 = \text{€ } 10.558,57$

$\text{€ } 206.720,00 - \text{€ } 10.558,57 = \text{€ } 196.161,43$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per il ripristino allo stato quo ante dell'infisso del ripostiglio del piano quinto quantificati precedentemente in € 1.500,00:  
€ 196.161,43 - € 1.500,00 = € 194.661,43

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.  
€ 194.661,43 - 10 % = € 175.195,28 arrotondato a € 175.000,00.

**Valore finale di stima: € 175.000,0**

## LOTTO 48

- **Bene N° 48** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala A, interno 8, piano 2 INTERNO 8 SCALA D L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 8, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, un ripostiglio, due bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di

impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 158, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 170.000,00 / 60,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 199.000,00 / 70,00 mq = 2.842,85 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 299.000,00 / 65,00 mq = 4.600,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.842,85 \text{ €/mq} + 4.600,00 \text{ €/mq}) / 3 = 10.276,18 \text{ €/mq} / 3 = 3.425,39 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.075,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.025,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$64,00 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 192.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 192.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 163.200,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 48 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala A, interno 8, piano 2	64,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 192.000,00	100,00%	€ 163.200,00
				Valore di stima:	€ 163.200,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino infisso non apribile ripostiglio	1500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	8619,07	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 10,510 / 1000 = € 8.619,07$$

$$€ 163.200,00 - € 8.619,07 = € 154.508,93$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per il ripristino allo stato quo ante dell'infisso del ripostiglio del piano quinto quantificati precedentemente in € 1.500,00:

$$€ 154.508,93 - € 1.500,00 = € 153.008,93$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 153.008,93 - 10 \% = € 137.708,03 \text{ arrotondato a } € 137.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 137.000,00**

- Bene N° 49** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 9, piano 3 INTERNO 9 SCALA D L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala D, interno 9, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di tende parasole in balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 159, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita

di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobilabile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;

•Immobilabile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;

•Immobilabile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.483,33 €/mq + 3.600,00 €/mq + 3.981,81 €/mq) / 3 = 10.065,14 €/mq / 3 = 3.355,04 €/mq arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

2.800,00 €/mq + 2.875,00 €/mq + 3.300,00 €/mq) / 3 = 8.975,00 €/mq / 3 = 2.991,66 €/mq arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

50,00 mq x 3.000,00 €/mq = € 150.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 150.000,00 x 0.85 = € 127.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 49 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 9, piano 3	50,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 150.000,00	100,00%	€ 127.500,00
Valore di stima:					€ 127.500,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6705,82	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 8,177 / 1000 = € 6.705,82$$

$$€ 127.500,00 - € 6.705,82 = € 120.794,18$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 120.794,18 - 10 \% = € 108.714,76 \text{ arrotondato a } € 108.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 108.000,00**

## LOTTO 50

- Bene N° 50** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 11, piano 3 INTERNO 11 SCALA D L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 11, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21



appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, camera, studio, due bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 161, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 225.000,00 / 70,00 mq = 3.214,28 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 295.000,00 / 80,00 mq = 3.687,50 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 359.000,00 / 75,00 mq = 4.786,66 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(3.214,28 \text{ €/mq} + 3.687,50 \text{ €/mq} + 4.786,66 \text{ €/mq}) / 3 = 11.688,44 \text{ €/mq} / 3 = 3.896,14 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.900,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.900,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.575,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.191,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.200,00 €/mq Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 $76,60 \text{ mq} \times 3.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 245.120,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 245.120,00 \times 0,85 = \text{€ } 208.352,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 50 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 11, piano 3	76,60 mq	3.200,00 €/mq	€ 245.120,00	100,00%	€ 208.352,00
				Valore di stima:	€ 208.352,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	11046,52	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 13,470 / 1000 = \text{€ } 11.046,52$

$\text{€ } 208.352,00 - \text{€ } 11.046,52 = \text{€ } 197.305,48$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene

pari al 10 %.

€ 197.305,48 - 10 % = € 177.574,93 arrotondato a € 177.000,00.

**Valore finale di stima: € 177.000,00**

## LOTTO 51

- **Bene N° 51** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 12, piano 3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala D, interno 12, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di tende parasole in balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 162, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - Il numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobilabile paragonabile n. 1: € 149.000,00 / 60,00 mq = 2.483,33 €/mq;

•Immobilabile paragonabile n. 2: € 180.000,00 / 50,00 mq = 3.600,00 €/mq;

•Immobilabile paragonabile n. 3: € 219.000,00 / 55,00 mq = 3.981,81 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.483,33 \text{ €/mq} + 3.600,00 \text{ €/mq} + 3.981,81 \text{ €/mq}) / 3 = 10.065,14 \text{ €/mq} / 3 = 3.355,04 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 8.975,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.991,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$50,00 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 150.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 150.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 127.500,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 51 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 12, piano 3	50,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 150.000,00	100,00%	€ 127.500,00
				Valore di stima:	€ 127.500,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	6705,82	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 8,177 / 1000 = € 6.705,82$$

$$€ 127.500,00 - € 6.705,82 = € 120.794,18$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 120.794,18 - 10 \% = € 108.714,76 \text{ arrotondato a } € 108.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 108.000,00**

## LOTTO 52

- **Bene N° 52** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 13, piano 4-5

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala D, interno 13, piano quarto/quinto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non

residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, bagno, due terrazzi, scala in materiale metallico e legno che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Al piano quinto gli infissi del ripostiglio sono dotati di persiane che garantiscono l'oscuramento in mancanza delle serrande, mentre quelli del bagno sono dotati di grate in materiale metallico anti intrusione. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 506, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 429.000,00 / 90,00 mq = 4.766,66 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 369.000,00 / 92,00 mq = 4.010,86 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 350.000,00 / 98,00 mq = 3.571,42 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(4.766,66 \text{ €/mq} + 4.010,86 \text{ €/mq} + 3.571,42 \text{ €/mq}) / 3 = 12.348,94 \text{ €/mq} / 3 = 4.116,31 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 4.100,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 4.100,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.775,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.258,33 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.200,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$99,10 \text{ mq} \times 3.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 317.120,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 317.120,00 \times 0,85 = \text{€ } 269.552,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 52 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 13, piano 4- 5	99,10 mq	3.200,00 €/mq	€ 317.120,00	100,00%	€ 269.552,00
Valore di stima:					€ 269.552,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino infisso non apribile ripostiglio piano 5°	1500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	13447,72	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 16,398 / 1000 = € 13.447,72

€ 269.552,00 - € 13.447,72 = € 256.104,28

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per il ripristino allo stato quo ante dell'infisso non apribile nel ripostiglio al piano quinto quantificati precedentemente in € 1.500,00:

€ 256.104,28 - € 1.500,00 = € 254.604,28

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 254.604,28 - 10 % = € 229.143,85 arrotondato a € 229.000,00.

**Valore finale di stima: € 229.000,00**

## LOTTO 53

- **Bene N° 53** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 14, piano 4-5  
INTERNO 14 SCALA D L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala D, interno 13, piano quarto/quinto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere



al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, bagno, due terrazzi, scala in materiale metallico e legno che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Al piano quinto gli infissi del ripostiglio sono dotati di persiane che garantiscono l'oscuramento in mancanza delle serrande, mentre quelli del bagno sono dotati di grate in materiale metallico anti intrusione. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 507, Zc. 3, Categoria A2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipio V ex Municipio VI):

appartamento I fascia: 2.800,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona est - II numero 2022).

-Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* Zona Semicentrale/PIGNETO (Piazza del Pigneto):

Abitazioni civili: 2.875,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 429.000,00 / 90,00 mq = 4.766,66 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 369.000,00 / 92,00 mq = 4.010,86 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 350.000,00 / 98,00 mq = 3.571,42 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(4.766,66 \text{ €/mq} + 4.010,86 \text{ €/mq} + 3.571,42 \text{ €/mq}) / 3 = 12.348,94 \text{ €/mq} / 3 = 4.116,31 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 4.100,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.800,00 \text{ €/mq} + 2.875,00 \text{ €/mq} + 4.100,00 \text{ €/mq} / 3 = 9.775,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.258,33 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 3.200,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$100,40 \text{ mq} \times 3.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 321.280,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 321.280,00 \times 0,85 = \text{€ } 273.088,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 53 - Appartamento Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 14, piano 4- 5	100,40 mq	3.200,00 €/mq	€ 321.280,00	100,00%	€ 273.088,00
				Valore di stima:	€ 273.088,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino infisso non apribile ripostiglio piano 5°	1500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	13447,72	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 16,398 / 1000 = \text{€ } 13.447,72$

$\text{€ } 273.088,00 - \text{€ } 13.447,72 = \text{€ } 259.640,28$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per il ripristino allo stato quo ante dell'infisso non apribile nel ripostiglio al piano quinto quantificati precedentemente in € 1.500,00:  
€ 259.640,28 - € 1.500,00 = € 258.140,28

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 258.140,28 - 10 % = € 232.326,25 arrotondato a € 232.000,00.

**Valore finale di stima: € 232.000,00**

## LOTTO 54

- **Bene N° 54** - Autorimessa ad uso pubblico ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, piano S1  
L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa ad uso pubblico (come da Atti d'Obbligo e Convenzione sottoscritti con il \*\*\* Omissis \*\*\* di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un'autorimessa ad uso pubblico con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce al piano S1. L'accesso pedonale è garantito da un ascensore ad uso pubblico posto in Via Vibio Sequestre all'altezza della scala A (civico n.3) attualmente non in uso. La società esecutata si è impegnata attraverso gli Atti d'Obbligo sottoscritti con il \*\*\* Omissis \*\*\*: - formalità n.92099 del 22.11.2007 a realizzare a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, il parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq 2460; - formalità n.95560 del 3.12.2009 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460; - formalità n.81063 del 15.11.2010 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460; - formalità

n.22870 del 07.04.2011 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460. Il parcheggio ad uso pubblico occupa tutto il piano S1 dunque tutti e 4 i corpi di fabbrica caratterizzati dalle scala A,B,C e D. Si presenta in scarso stato di manutenzione ed uso. I posti auto non sono segnalati a terra, nè da numerazione sui muri. Il garage attualmente non è in uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130-1132-1133, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C6, Graffato 1-22

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Posti auto coperti: 1.133,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Posti auto coperti: 1.200,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 850.000,00 / 1.200,00 mq = 708,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 495.000,00 / 1.281,00 mq = 386,41 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 350.000,00 / 1.800,00 mq = 194,44 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(708,33 \text{ €/mq} + 386,41 \text{ €/mq} + 194,44 \text{ €/mq}) / 3 = 1.289,18 \text{ €/mq} / 3 = 429,72 \text{ €/mq}$  arrotondato a 430,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.133,00 \text{ €/mq} + 1.200,00 \text{ €/mq} + 430,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.763,00 \text{ €/mq} / 3 = 921,00 \text{ €/mq}$  arrotondato a 900,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$2.100,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = € 1.890.000,00$

Poiché l'intera autorimessa non è in possesso del Certificato Prevenzione Incendi (CPI) lo scrivente ritiene opportuno svalutare ulteriormente tale valore di un coefficiente pari a 0,70 che corrisponde al 30%.

$€ 1.890.000,00 \times 0,70 = € 1.323.000,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 54 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, piano S1	2100,00 mq	900,00 €/mq	€ 1.890.000,00	100,00%	€ 1.323.000,00
				Valore di stima:	€ 1.323.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/edilizia e DO.C.FA.	3000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	73807,50	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Considerato che l'immobile in questione, accatastato come C/6, non risulta inserito nelle tabelle millesimali, sarà eseguito un calcolo approssimativo considerando l'ampia metratura dell'immobile.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 90,00 / 1000 = € 73.807,50$$

$$€ 1.323.000,00 - € 73.807,50 = € 1.249.192,50$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

- per la regolarizzazione urbanistico/edilizia attraverso una C.I.L.A. per interventi già realizzati e catastale DO.C.FA. € 3.000,00

$$€ 1.249.192,50 - € 3.000,00 = € 1.246.192,50$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 1.246.192,50 - 10 \% = € 1.121.573,25 \text{ arrotondato a } 1.121.000,00$$

**Valore finale di stima: € 1.121.000,00**

- **Bene N° 56** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma trapezoidale, contrassegnata dal numero interno 1 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1132, Sub. 3, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita

di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):  
Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.022,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.674,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$36,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 54.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 45.900,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 56 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S2	36,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 54.000,00	100,00%	€ 45.900,00
				Valore di stima:	€ 45.900,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1928,01	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 2,351 / 1000 = € 1.928,01

€ 45.900,00 - € 1.928,01 = € 43.971,99

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 43.971,99 - 10 % = € 39.574,79 arrotondato a € 40.000,00.

**Valore finale di stima: € 40.000,00**

## LOTTO 57

- **Bene N° 57** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara



Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 2 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1132, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.680,00

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:  
Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):  
Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$18,00 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = € 32.400,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 32.400,00 x 0,85 = € 27.540,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 57 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S2	18,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 32.400,00	100,00%	€ 27.540,00
				Valore di stima:	€ 27.540,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	949,65	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 1,158 / 1000 = € 949,65

€ 27.540,00 - € 949,65 = € 26.590,35

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 26.590,35 - 10 % = € 23.931,31 arrotondato a € 24.000,00.

**Valore finale di stima: € 24.000,00**

- **Bene N° 58** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 3, piano S2  
L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" -

Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 3 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1132, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.050,00

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di

compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$(1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq}) / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

17,50 mq x 1.800,00 €/mq = € 31.500,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 31.500,00 x 0.85 = € 26.775,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 58 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 3, piano S2	17,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 26.775,00
				Valore di stima:	€ 26.775,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	949,65	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 1,158 / 1000 = € 949,65

€ 26.775,00 - € 949,65 = € 25.825,35

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 25.825,35 - 10 % = € 23.242,81 arrotondato a € 23.000,00.

**Valore finale di stima: € 23.000,00**

## LOTTO 59

- **Bene N° 59** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 6, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 6 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in

sufficiente stato di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di infiltrazioni proveniente dal solaio di copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.422,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.807,33 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$22,50 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 33.750,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 33.750,00 \times 0,85 = \text{€ } 28.687,50$

A tale cifra lo scrivente ritiene di effettuare un'ulteriore decurtazione pari a € 1.000,00 dovuta alle infiltrazioni riscontrate nel solaio di copertura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 59 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 6, piano S2	22,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 33.750,00	100,00%	€ 28.687,50
				Valore di stima:	€ 28.687,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1186,66	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 1,447 / 1000 = € 1.186,66$$

$$€ 28.687,50 - € 1.186,66 = € 27.500,84$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 27.500,84 - 10 \% = € 24.750,75 \text{ arrotondato a } € 25.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

### LOTTO 60

- **Bene N° 60** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S2 BOX N.7 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio

(oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di ottavo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 7 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;



•Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.422,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.807,33 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$22,30 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = € 33.450,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$€ 33.450,00 \times 0.85 = € 28.432,50$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 60 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S2	22,30 mq	1.500,00 €/mq	€ 33.450,00	100,00%	€ 28.432,50
Valore di stima:					€ 28.432,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1.186,66	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$€ 820.083,39 \times 1,447 / 1000 = € 1.186,66$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 27.245,84 - 10 % = € 24.521,25 arrotondato a € 24.500,00.

**Valore finale di stima: € 24.500,00**

## LOTTO 61

- **Bene N° 61** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 8, piano S2 BOX N.8 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 8 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.050,00

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:  
Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):  
Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
  - Immobile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
  - Immobile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;
- Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(2.833,33 €/mq + 2.333,33 €/mq + 3.300,00 €/mq) / 3 = 8.466,66 €/mq / 3 = 2.822,22 €/mq arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.800,00 €/mq) / 3 = 5.822,00 €/mq / 3 = 1.940,66 €/mq arrotondato a 1.800,00 €/mq

17,50 mq x 1.800,00 €/mq = € 31.500,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 31.500,00 x 0.85 = € 26.775,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 61 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 8, piano S2	17,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 26.775,00
				Valore di stima:	€ 26.775,00

## Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	949,65	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 1,158 / 1000 = € 949,65$$

$$€ 26.775,00 - € 949,65 = € 25.825,35$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 25.825,35 - 10 \% = € 23.242,81 \text{ arrotondato a } € 23.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 23.000,00**

## LOTTO 62

- Bene N° 62** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S2 BOX N.9 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riquilibrato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della

pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 9 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata (la maniglia è stata vandalizzata); l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
19,00 mq x 1.800,00 €/mq = € 34.200,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 34.200,00 x 0.85 = € 29.070,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 62 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S2	19,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 34.200,00	100,00%	€ 29.070,00
				Valore di stima:	€ 29.070,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	979,17	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 1,194 / 1000 = € 979,17

€ 29.070,00 - € 979,17 = € 28.090,83

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 28.090,83 - 10 % = € 25.281,74 arrotondato a € 25.000,00.

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

## LOTTO 63

- **Bene N° 63** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 14, piano S2

BOX N.14 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualficato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 14 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 24, Zc. 3, Categoria C6

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

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche

costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobilabile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;

•Immobilabile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;

•Immobilabile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.833,33 €/mq + 2.333,33 €/mq + 3.300,00 €/mq) / 3 = 8.466,66 €/mq / 3 = 2.822,22 €/mq arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.800,00 €/mq / 3 = 5.822,00 €/mq / 3 = 1.940,66 €/mq arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

19,00 mq x 1.800,00 €/mq = € 34.200,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 34.200,00 x 0.85 = € 29.070,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 63 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 14, piano S2	19,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 34.200,00	100,00%	€ 29.070,00
				Valore di stima:	€ 29.070,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1364,61	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 1,664 / 1000 = € 1.364,61$$

$$€ 29.070,00 - € 1.364,61 = € 27.705,39$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 27.705,39 - 10 \% = € 24.934,85 \text{ arrotondato a } € 25.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

## LOTTO 64

- **Bene N° 64** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 15, piano S2  
BOX N.15 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre

n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 15 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 25, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 $19,50 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 35.100,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 35.100,00 \times 0.85 = \text{€ } 29.835,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 64 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 15, piano S2	19,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 35.100,00	100,00%	€ 29.835,00
Valore di stima:					€ 29.835,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1394,14	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 1,700 / 1000 = \text{€ } 1.394,14$

$\text{€ } 29.835,00 - \text{€ } 1.394,14 = \text{€ } 28.440,86$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$\text{€ } 28.440,86 - 10 \% = \text{€ } 25.596,77$  arrotondato a € 25.500,00.

**Valore finale di stima: € 25.500,00**

- **Bene N° 65** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 16, piano S2  
BOX N.16 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 16 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 26, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre

2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$19,00 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = € 34.200,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$€ 34.200,00 \times 0.85 = € 29.070,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 65 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 16, piano S2	19,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 34.200,00	100,00%	€ 29.070,00
Valore di stima:					€ 29.070,00

Valore di stima: € 25.270,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1364,61	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 1,664 / 1000 = € 1.364,61

€ 29.070,00 - € 1.364,61 = € 27.705,39

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 27.705,39 - 10 % = € 24.934,85 arrotondato a € 25.000,00.

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

## LOTTO 66

- **Bene N° 66** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 17, piano S2 BOX N.17 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riquilibrato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il

sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 17 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 27, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(2.833,33 €/mq + 2.333,33 €/mq + 3.300,00 €/mq) / 3 = 8.466,66 €/mq / 3 = 2.822,22 €/mq arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.800,00 €/mq) / 3 = 5.822,00 €/mq / 3 = 1.940,66 €/mq arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

19,50 mq x 1.800,00 €/mq = € 35.100,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 35.100,00 x 0.85 = € 29.835,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 66 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 17, piano S2	19,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 35.100,00	100,00%	€ 29.835,00
				Valore di stima:	€ 29.835,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1394,14	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 1,700 / 1000 = € 1.394,14

€ 29.835,00 - € 1.394,14 = € 28.440,86

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 28.440,86 - 10 % = € 25.596,77 arrotondato a € 26.000,00.

**Valore finale di stima: € 26.000,00**

### LOTTO 67

- **Bene N° 67** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 19, piano S2 BOX N.19 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS



\*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 19 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 29, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 27.300,00

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di

compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
 $(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
 arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.422,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.807,33 \text{ €/mq}$   
 arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

26,00 mq x 1.500,00 €/mq = € 39.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 39.000,00 x 0,85 = € 33.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 67 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 19, piano S2	26,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 39.000,00	100,00%	€ 33.150,00
Valore di stima:					€ 33.150,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1394,14	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 1,700 / 1000 = € 1.394,14

€ 33.150,00 - € 1.394,14 = € 31.755,86

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 31.755,86 - 10 % = € 28.580,27 arrotondato a € 28.500,00.

**Valore finale di stima: € 28.500,00**

## LOTTO 68

- **Bene N° 68** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 20, piano S2 BOX N.20 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 20 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in

discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 30, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.422,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.807,33 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$25,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 37.500,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 37.500,00 \times 0,85 = \text{€ } 31.875,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 68 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 20, piano S2	25,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 37.500,00	100,00%	€ 26.250,00
Valore di stima:					€ 26.250,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1483,53	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 1,809 / 1000 = € 1.483,53$$

$$€ 31.875,00 - € 1.483,53 = € 30.391,47$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 30.391,47 - 10 \% = € 27.352,32 \text{ arrotondato a } € 27.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 27.000,00**

## LOTTO 69

- Bene N° 69** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 21, piano S2 BOX N.21 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti:

SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 01/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di nono accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 21 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.633,33 €/mq + 2.600,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 7.233,33 €/mq / 3 = 2.411,11 €/mq arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3

= Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.422,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.807,33 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$26,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 39.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 39.000,00 \times 0.85 = \text{€ } 33.150,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 69 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 21, piano S2	26,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 39.000,00	100,00%	€ 33.150,00
Valore di stima:					€ 33.150,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1691,01	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 2,062 / 1000 = \text{€ } 1.691,01$

$\text{€ } 33.150,00 - \text{€ } 1.691,01 = \text{€ } 31.458,99$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

**Valore finale di stima: € 28.000,00**

## LOTTO 70

- **Bene N° 70** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 22, piano S2 BOX N.22 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 22 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 32, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.625,00

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.



-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.633,33 €/mq + 2.600,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 7.233,33 €/mq / 3 = 2.411,11 €/mq arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.400,00 €/mq / 3 = 5.422,00 €/mq / 3 = 1.807,33 €/mq arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

22,50 mq x 1.500,00 €/mq = € 33.750,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 33.750,00 x 0.85 = € 28.687,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 70 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 22, piano S2	22,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 33.750,00	100,00%	€ 28.687,50
Valore di stima:					€ 28.687,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1245,70	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 1,519 / 1000 = € 1.245,70

€ 28.687,50 - € 1.245,70 = € 27.441,80

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 27.441,80 - 10 % = € 24.697,62 arrotondato a € 25.000,00.

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

## LOTTO 71

- Bene N° 71** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 25, piano S2 BOX N.25 S2 lieve diff L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14

appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 25 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.422,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.807,33 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

27,50 mq x 1.500,00 €/mq = € 41.250,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello

scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$$€ 41.250,00 \times 0,85 = € 35.062,50$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 71 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 25, piano S2	27,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 41.250,00	100,00%	€ 35.062,50
Valore di stima:					€ 35.062,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1305,57	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 1,592 / 1000 = € 1.305,57$$

$$€ 35.062,50 - € 1.305,57 = € 33.756,93$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 33.756,93 - 10 \% = € 30.381,23 \text{ arrotondato a } € 30.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 30.000,00**

### LOTTO 72

• **Bene N° 72** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 26, piano S2

BOX N.26 S2 lieve diff L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastralmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 26 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 36, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.633,33 €/mq + 2.600,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 7.233,33 €/mq / 3 = 2.411,11 €/mq arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.400,00 €/mq / 3 = 5.422,00 €/mq / 3 = 1.807,33 €/mq arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

27,50 mq x 1.500,00 €/mq = € 31.500,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85. ("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 31.500,00 x 0,85 = € 26.775,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 72 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 26, piano S2	21,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 26.775,00
				Valore di stima:	€ 26.775,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1186,66	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto

l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 1,447 / 1000 = € 1.186,66

€ 26.775,00 - € 1.186,66 = € 25.588,34

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 25.588,34 - 10 % = € 23.029,50 arrotondato a € 23.000,00.

**Valore finale di stima: € 23.000,00**

## LOTTO 73

## ASTE GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 73** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 27, piano S2 BOX N.27 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 27 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 37, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - Il semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.422,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.807,33 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$26,50 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 39.750,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 39.750,00 \times 0.85 = \text{€ } 33.787,50$

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 73</b> - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 27, piano S2	26,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 39.750,00	100,00%	€ 33.787,50
Valore di stima:					€ 33.787,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1542,57	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 1,881 / 1000 = € 1.542,57$$

$$€ 33.787,50 - € 1.542,57 = € 32.244,93$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 32.244,93 - 10 \% = € 29.020,43 \text{ arrotondato a } € 29.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 29.000,00**

## LOTTO 74

- Bene N° 74** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 28, piano S2 BOX N.28 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale

metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 28 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 37, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.833,33 €/mq + 2.333,33 €/mq + 3.300,00 €/mq) / 3 = 8.466,66 €/mq / 3 = 2.822,22 €/mq

arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$17,30 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 31.140,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 31.140,00 \times 0.85 = \text{€ } 26.469,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 74 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 28, piano S2	17,30 mq	1.800,00 €/mq	€ 31.140,00	100,00%	€ 26.469,00
				Valore di stima:	€ 26.469,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1127,61	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 1,375 / 1000 = \text{€ } 1.127,61$

$\text{€ } 26.469,00 - \text{€ } 1.127,61 = \text{€ } 25.341,39$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si

applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 25.341,39 - 10 % = € 22.807,25 arrotondato a € 23.000,00.

**Valore finale di stima: € 23.000,00**

## LOTTO 75

- **Bene N° 75** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 30, piano S2 BOX N.30 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riquilificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 30 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 40, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche

costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobilabile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;

•Immobilabile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;

•Immobilabile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.833,33 €/mq + 2.333,33 €/mq + 3.300,00 €/mq) / 3 = 8.466,66 €/mq / 3 = 2.822,22 €/mq arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.800,00 €/mq / 3 = 5.822,00 €/mq / 3 = 1.940,66 €/mq arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

16,50 mq x 1.800,00 €/mq = € 29.700,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 29.700,00 x 0.85 = € 25.245,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 75 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 30, piano S2	16,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 29.700,00	100,00%	€ 25.245,00
Valore di stima:					€ 25.245,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	919,31	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 1,121 / 1000 = € 919,31$$

$$€ 25.245,00 - € 919,31 = € 24.325,69$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 24.325,69 - 10 \% = € 21.893,12 \text{ arrotondato a } € 22.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 22.000,00**

- Bene N° 76** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 31, piano S2  
 BOX N.31 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale

ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 31 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 41, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$17,40 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 31.320,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 31.320,00 \times 0,85 = \text{€ } 26.622,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 76 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 31, piano S2	17,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 31.320,00	100,00%	€ 26.622,00
				Valore di stima:	€ 26.622,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1008,70	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 1,230 / 1000 = \text{€ } 1.008,70$

$\text{€ } 26.622,00 - \text{€ } 1.008,70 = \text{€ } 25.613,30$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$\text{€ } 25.613,30 - 10 \% = \text{€ } 23.051,97$  arrotondato a € 23.000,00.

**Valore finale di stima: € 23.000,00**



- Bene N° 77** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 32, piano S2  
 BOX N.32 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 32 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 42, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre

2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$17,30 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 31.140,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 31.140,00 \times 0.85 = \text{€ } 26.469,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 77 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 32, piano S2	17,30 mq	1.800,00 €/mq	€ 31.140,00	100,00%	€ 26.469,00
				Valore di stima:	€ 26.469,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1008,70	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 1,230 / 1000 = € 1.008,70

€ 26.469,00 - € 1.008,70 = € 25.460,30

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 25.460,30 - 10 % = € 22.914,27 arrotondato a € 23.000,00.

**Valore finale di stima: € 23.000,00**

## **LOTTO 78**

- **Bene N° 78** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 33, piano S2 BOX N.33 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riquilibrato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso

carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 33 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata (danneggiata); l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 43, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$17,30 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 31.140,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 31.140,00 \times 0.85 = \text{€ } 26.469,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 78 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 33, piano S2	17,30 mq	1.800,00 €/mq	€ 31.140,00	100,00%	€ 26.469,00
				Valore di stima:	€ 26.469,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1.067,74	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 1,302 / 1000 = € 1.067,74$$

$$€ 26.469,00 - € 1.067,74 = € 25.401,26$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 25.401,26 - 10 \% = € 22.861,13 \text{ arrotondato a } € 23.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 23.000,00**

## LOTTO 79

- Bene N° 79** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 34, piano S2 BOX N.34 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastralmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riquilibrato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è

composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata da numero interno 34 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 44, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n.

2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

17,00 mq x 1.800,00 €/mq = € 30.600,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 30.600,00 x 0.85 = € 26.010,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 79 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 34, piano S2	17,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 30.600,00	100,00%	€ 26.010,00
Valore di stima:					€ 26.010,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1.127,61	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 1,375 / 1000 = € 1.127,61

€ 26.010,00 - € 1.127,61 = € 24.882,39

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 24.882,39 - 10 % = € 22.394,15 arrotondato a € 22.500,00.

**Valore finale di stima: € 22.500,00**

## LOTTO 80

- **Bene N° 80** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 35, piano S2  
BOX N.35 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS  
\*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2,  
quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile  
pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini,  
fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio  
(oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici  
preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è  
composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della  
pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale  
metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello  
interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro  
corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti:  
SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con  
accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1  
appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e  
sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21  
appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre  
n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale  
ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico  
11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio  
Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere  
al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4  
piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta  
in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del  
presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il  
sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara  
Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso  
carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in  
materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale  
raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero  
interno 35 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in  
discreto stato di manutenzione ed uso.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 45, Zc. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile  
oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla  
consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.  
Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:



1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

20,00 mq x 1.800,00 €/mq = € 38.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 36.000,00 x 0.85 = € 30.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 80 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 35, piano S2	20,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 30.600,00
				Valore di stima:	€ 30.600,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1127,61	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 1,375 / 1000 = € 1.127,61$$

$$€ 30.600,00 - € 1.127,61 = € 29.472,39$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 29.472,39 - 10 \% = € 26.525,15 \text{ arrotondato a } € 26.500,00.$$

**Valore finale di stima: € 26.500,00**

- Bene N° 81** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 36, piano S2  
 BOX N.36 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale

ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 36 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 46, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.422,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.807,33 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$26,50 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 32.250,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 32.250,00 \times 0,85 = \text{€ } 27.412,50$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 81 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 36, piano S2	21,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 32.250,00	100,00%	€ 27.412,50
				Valore di stima:	€ 27.412,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1275,22	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 1,555 / 1000 = \text{€ } 1.275,22$

$\text{€ } 27.412,50 - \text{€ } 1.275,22 = \text{€ } 26.137,28$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$\text{€ } 26.137,28 - 10 \% = \text{€ } 23.523,55$  arrotondato a € 23.500,00.

**Valore finale di stima: € 23.500,00**

- **Bene N° 82** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 37, piano S2  
BOX N.37 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 37 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 47, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre

2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.422,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.807,33 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$38,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = € 57.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$€ 57.000,00 \times 0.85 = € 48.450,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 82 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 37, piano S2	38,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 57.000,00	100,00%	€ 48.450,00
Valore di stima:					€ 48.450,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	2165,84	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 2,641 / 1000 = € 2.165,84

€ 48.450,00 - € 2.165,84 = € 46.284,16

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 46.284,16 - 10 % = € 41.655,74 arrotondato a € 41.500,00.

**Valore finale di stima: € 41.500,00**

## **LOTTO 83**

- **Bene N° 83** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 38, piano S2 BOX N.38 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso

carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 38 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 48, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.422,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.807,33 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$35,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 52.500,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 52.500,00 \times 0.85 = \text{€ } 44.625,00$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 83 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 38, piano S2	35,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 52.500,00	100,00%	€ 44.625,00
				Valore di stima:	€ 44.625,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1987,88	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 2,424 / 1000 = € 1.987,88$$

$$€ 44.625,00 - € 1.987,88 = € 42.637,12$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 42.637,12 - 10 \% = € 38.373,40 \text{ arrotondato a } € 38.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 38.000,00**

## LOTTO 84

- Bene N° 84** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 39, piano S2 BOX N.39 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastralmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riquilibrato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale

metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 39 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 49, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.633,33 €/mq + 2.600,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 2.411,11 €/mq

arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.422,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.807,33 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
30,00 mq x 1.500,00 €/mq = € 45.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$€ 45.000,00 \times 0.85 = € 38.250,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 84 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 39, piano S2	30,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 45.000,00	100,00%	€ 38.250,00
				Valore di stima:	€ 38.250,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1720,53	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$€ 820.083,39 \times 2,098 / 1000 = € 1.720,53$

$€ 38.250,00 - € 1.720,53 = € 36.529,47$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si

applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 36.529,47 - 10 % = € 32.876,52 arrotondato a € 33.000,00.

**Valore finale di stima: € 33.000,00**

## LOTTO 85

- **Bene N° 85** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 40, piano S2 BOX N.40 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 40 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 50, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.184,00

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;

3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.833,33 €/mq + 2.333,33 €/mq + 3.300,00 €/mq) / 3 = 8.466,66 €/mq / 3 = 2.822,22 €/mq arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.800,00 €/mq) / 3 = 5.822,00 €/mq / 3 = 1.940,66 €/mq arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

18,40 mq x 1.800,00 €/mq = € 33.120,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 33.120,00 x 0.85 = € 28.152,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 85 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 40, piano S2	18,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 33.120,00	100,00%	€ 28.152,00
				Valore di stima:	€ 28.152,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1312,13	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Considerato che l'immobile in questione, accatastato come C/6, non risulta inserito nelle tabelle millesimali, sarà eseguito un calcolo comparativo con i box adiacenti di simili metrature.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 1,60 / 1000 = € 1.312,13$$

$$€ 28.152,00 - € 1.312,13 = € 26.839,87$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 26.839,87 - 10 \% = € 24.155,88 \text{ arrotondato a } € 24.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 24.000,00**

## LOTTO 86

- **Bene N° 86** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 42, piano S2  
BOX N.42 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre

n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 42 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 50, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 $19,50 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 35.100,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 35.100,00 \times 0,85 = \text{€ } 29.835,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 86 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 42, piano S2	19,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 35.100,00	100,00%	€ 29.835,00
				Valore di stima:	€ 29.835,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1312,13	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Considerato che l'immobile in questione, accatastato come C/6, non risulta inserito nelle tabelle millesimali, sarà eseguito un calcolo comparativo con i box adiacenti di simili metrature.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 1,60 / 1000 = \text{€ } 1.312,13$

$\text{€ } 29.835,00 - \text{€ } 1.312,13 = \text{€ } 28.522,87$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$\text{€ } 28.522,87 - 10 \% = \text{€ } 25.670,58$  arrotondato a € 25.500,00.

**Valore finale di stima: € 25.500,00**



- **Bene N° 87** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S3  
BOX N.1 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 1 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 50, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre

2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$16,60 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 29.880,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 29.880,00 \times 0.85 = \text{€ } 25.398,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 87 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S3	16,60 mq	1.800,00 €/mq	€ 29.880,00	100,00%	€ 25.398,00
Valore di stima:					€ 25.398,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	633,10	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto

detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 0,772 / 1000 = € 633,10

€ 25.398,00 - € 633,10 = € 24.764,90

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 24.764,90 - 10 % = € 22.288,41 arrotondato a € 22.000,00.

**Valore finale di stima: € 22.000,00**

## LOTTO 88

- **Bene N° 88** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S3 BOX N.2 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale

raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 2 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 12, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

17,00 mq x 1.800,00 €/mq = € 30.600,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 30.600,00 x 0,85 = € 26.010,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 88 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S3	17,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 30.600,00	100,00%	€ 26.010,00
				Valore di stima:	€ 26.010,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	633,10	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 0,772 / 1000 = € 633,10$$

$$€ 26.010,00 - € 633,10 = € 25.376,90$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 25.376,90 - 10 \% = € 22.839,21 \text{ arrotondato a } € 23.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 23.000,00**

## LOTTO 89

- Bene N° 89** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 3, piano S3 BOX N.3 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualficato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale

metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 3 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo, una delle quali è stata vandalizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 123, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.422,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.807,33 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
21,00 mq x 1.500,00 €/mq = € 31.500,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 31.500,00 x 0.85 = € 26.775,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 89 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 3, piano S3	21,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 26.775,00
				Valore di stima:	€ 26.775,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	791,38	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 0,965 / 1000 = € 791,38

€ 26.775,00 - € 791,38 = € 25.983,62

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 25.983,62 - 10 % = € 23.385,25 arrotondato a € 23.500,00.

**Valore finale di stima: € 23.500,00**

## LOTTO 90

- **Bene N° 90** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 4, piano S3  
BOX N.4 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 4 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo (una delle quali è stata vandalizzata).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 14, Zc. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.



Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(2.633,33 €/mq + 2.600,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 7.233,33 €/mq / 3 = 2.411,11 €/mq arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.400,00 €/mq) / 3 = 5.422,00 €/mq / 3 = 1.807,33 €/mq arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

21,00 mq x 1.500,00 €/mq = € 31.500,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 31.500,00 x 0.85 = € 26.7750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 90 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 4, piano S3	21,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 26.7750,00
Valore di stima:					€ 26.7750,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	791,38	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 0,965 / 1000 = € 791,38$$

$$€ 26.7750,00 - € 791,38 = € 25.983,62$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per il ripristino della grata vandalizzata che lo scrivente ritiene pari a € 500,00.

$$€ 25.983,62 - € 500,00 = € 25.483,62$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 25.483,62 - 10 \% = € 22.935,25 \text{ arrotondato a } € 23.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 23.000,00**

## LOTTO 91

- **Bene N° 91** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 6, piano S3 BOX N.6 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con

accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 6 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 16, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$  arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3

= Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$17,50 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 31.500,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 31.500,00 \times 0.85 = \text{€ } 26.775,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 91 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 6, piano S3	17,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 26.775,00
				Valore di stima:	€ 26.775,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	652,78	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 0,796 / 1000 = \text{€ } 652,78$

$\text{€ } 26.775,00 - \text{€ } 652,78 = \text{€ } 26.122,22$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$\text{€ } 26.122,22 - 10 \% = \text{€ } 23.509,99$  arrotondato a € 23.500,00.

**Valore finale di stima: € 23.500,00**

- Bene N° 92** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S3  
 BOX N.7 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*,  
 ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere  
 "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile  
 pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini,  
 fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio  
 (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici  
 preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è  
 composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della  
 pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale  
 metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello  
 interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro  
 corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti:  
 SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con  
 accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1  
 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e  
 sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21  
 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre  
 n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale  
 ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico  
 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio  
 Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere  
 al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4  
 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta  
 in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del  
 presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il  
 sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara  
 Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso  
 carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in  
 materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale  
 raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero  
 interno 7 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata vandalizzata e aperta con  
 difficoltà. L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione ed uso e presenta griglie  
 d'aerazione sulla parete di fondo (una delle quali vandalizzata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 17, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile  
 oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla  
 consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso  
 residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche  
 costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita  
 di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita  
 di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$17,30 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = € 31.140,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$€ 31.140,00 \times 0,85 = € 26.469,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 92 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S3	17,30 mq	1.800,00 €/mq	€ 31.140,00	100,00%	€ 26.469,00
Valore di stima:					€ 26.469,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	652,78	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 0,796 / 1000 = € 652,78

€ 26.469,00 - € 652,78 = € 25.816,22

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per il ripristino della porta basculante e della grata vandalizzata che lo scrivente ritiene pari a € 1.000,00.

€ 25.816,22 - € 1.000,00 = € 24.816,22

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 24.816,22 - 10 % = € 22.334,59 arrotondato a € 22.500,00.

**Valore finale di stima: € 22.500,00**

## LOTTO 93

- **Bene N° 93** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S3 BOX N.9 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un' autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4

piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 9 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo (una delle quali è stata vandalizzata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 19, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(2.633,33 €/mq + 2.600,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 7.233,33 €/mq / 3 = 2.411,11 €/mq arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.400,00 €/mq / 3 = 5.422,00 €/mq / 3 = 1.807,33 €/mq arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
21,50 mq x 1.500,00 €/mq = € 38.700,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà



applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$$€ 32.250,00 \times 0,85 = € 27.412,50$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 93 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S3	21,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 32.250,00	100,00%	€ 27.412,50
Valore di stima:					€ 27.412,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	791,38	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 0,965 / 1000 = € 791,38$$

$$€ 27.412,50 - € 791,38 = € 26.621,12$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 26.621,12 - 10 \% = € 23.959,00 \text{ arrotondato a } € 24.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 24.000,00**

- Bene N° 94** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 10, piano S3  
 BOX N.10 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di ottavo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 10 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 19, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre

2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.400,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq}) / 3 = 5.422,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.807,33 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$21,50 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 38.700,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 32.250,00 \times 0,85 = \text{€ } 27.412,50$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 94 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 10, piano S3	21,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 32.250,00	100,00%	€ 27.412,50
Valore di stima:					€ 27.412,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	791,38	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile,

l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 0,965 / 1000 = € 791,38

€ 27.412,50 - € 791,38 = € 26.621,12

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 26.621,12 - 10 % = € 23.959,00 arrotondato a € 24.000,00.

**Valore finale di stima: € 24.000,00**

## LOTTO 95

- **Bene N° 95** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 11, piano S3 BOX N.11 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in

ASTE GIUDIZIARIE

materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 11 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 63, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

17,50 mq x 1.800,00 €/mq = € 31.500,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 31.500,00 x 0,85 = € 26.775,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 95 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 11, piano S3	17,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 26.775,00
				Valore di stima:	€ 26.775,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	652,78	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 0,796 / 1000 = € 652,78$$

$$€ 26.775,00 - € 652,78 = € 26.122,22$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 26.122,22 - 10 \% = € 23.5097,99 \text{ arrotondato a } € 23.500,00.$$

**Valore finale di stima: € 23.500,00**

## LOTTO 96

- **Bene N° 96** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 12, piano S3 BOX N.12 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici

preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 12 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 64, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$17,50 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = € 31.500,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$€ 31.500,00 \times 0.85 = € 26.775,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 96 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 12, piano S3	17,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 26.775,00
Valore di stima:					€ 26.775,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	652,78	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$€ 820.083,39 \times 0,796 / 1000 = € 652,78$

$€ 26.775,00 - € 652,78 = € 26.122,22$



Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 26.122,22 - 10 % = € 23.509,99 arrotondato a € 23.500,00.

**Valore finale di stima: € 23.500,00**

## LOTTO 97

- **Bene N° 97** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 14, piano S3 BOX N.14 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 14 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 66, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato. Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
  1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;

2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;

3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:  
Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):  
Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(2.833,33 €/mq + 2.333,33 €/mq + 3.300,00 €/mq) / 3 = 8.466,66 €/mq / 3 = 2.822,22 €/mq arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.800,00 €/mq) / 3 = 5.822,00 €/mq / 3 = 1.940,66 €/mq arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
19,00 mq x 1.800,00 €/mq = € 34.200,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 34.200,00 x 0.85 = € 29.070,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 97 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 14, piano S3	19,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 34.200,00	100,00%	€ 29.070,00
Valore di stima:					€ 29.070,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	711,83	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 0,868 / 1000 = € 711,83$$

$$€ 29.070,00 - € 711,83 = € 28.358,17$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 28.358,17 - 10 \% = € 25.522,35 \text{ arrotondato a } € 25.500,00.$$

**Valore finale di stima: € 25.500,00**

## LOTTO 98

- Bene N° 98** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 15, piano S3 BOX N.15 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio

Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 15 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 67, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.022,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.674,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

22,00 mq x 1.500,00 €/mq = € 33.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$$€ 33.000,00 \times 0,85 = € 28.050,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 98 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 15, piano S3	22,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 33.000,00	100,00%	€ 28.050,00
				Valore di stima:	€ 28.050,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	830,74	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 1,013 / 1000 = € 830,74$$

$$€ 28.050,00 - € 830,74 = € 27.219,26$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 27.219,26 - 10 \% = € 24.497,33 \text{ arrotondato a } € 24.500,00.$$

**Valore finale di stima: € 24.500,00**

- Bene N° 99** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 16, piano S3 BOX N.16 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 16 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 68, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita

di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):  
 Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.633,33 €/mq + 2.600,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 7.233,33 €/mq / 3 = 2.411,11 €/mq arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 5.022,00 €/mq / 3 = 1.674,00 €/mq arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

22,00 mq x 1.500,00 €/mq = € 33.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 33.000,00 x 0,85 = € 28.050,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 99 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 16, piano S3	22,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 33.000,00	100,00%	€ 23.100,00
				Valore di stima:	€ 23.100,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	830,74	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto

detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 1,013 / 1000 = € 830,74

€ 28.050,00 - € 830,74 = € 27.219,26

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 27.219,26 - 10 % = € 24.497,33 arrotondato a € 24.500,00.

**Valore finale di stima: € 24.500,00**

## LOTTO 100

- **Bene N° 100** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 17, piano S3 BOX N.17 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale



raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 17 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 69, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(2.633,33 €/mq + 2.600,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 7.233,33 €/mq / 3 = 2.411,11 €/mq arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.000,00 €/mq / 3 = 5.022,00 €/mq / 3 = 1.674,00 €/mq arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

22,00 mq x 1.500,00 €/mq = € 30.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 30.000,00 x 0,85 = € 25.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 100 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 17, piano S3	20,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 25.500,00
				Valore di stima:	€ 25.500,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	751,19	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 0,916 / 1000 = € 751,19$$

$$€ 25.500,00 - € 830,74 = € 24.669,26$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 24.669,26 - 10 \% = € 22.202,33 \text{ arrotondato a } € 22.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 22.000,00**

## LOTTO 101

- **Bene N° 101** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 18, piano S3 BOX N.18 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici

preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 18 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 69, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$19,00 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 34.200,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 34.200,00 \times 0.85 = \text{€ } 29.070,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 101 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 18, piano S3	19,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 34.200,00	100,00%	€ 29.070,00
Valore di stima:					€ 29.070,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	731,51	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 0,892 / 1000 = \text{€ } 731,51$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 28.338,49 - 10 % = € 25.504,64 arrotondato a € 25.500,00.

**Valore finale di stima: € 25.500,00**

## LOTTO 102

- Bene N° 102** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 20, piano S3 BOX N.20 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 20 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 72, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.022,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.674,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

29,00 mq x 1.500,00 €/mq = € 43.500,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 43.500,00 x 0,85 = € 36.975,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 102 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 20, piano S3	29,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 43.500,00	100,00%	€ 36.975,00
				Valore di stima:	€ 36.975,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	830,74	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 1,013 / 1000 = € 830,74$$

$$€ 36.975,00 - € 830,74 = € 36.144,26$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 36.144,26 - 10 \% = € 32.529,83 \text{ arrotondato a } € 32.500,00.$$

**Valore finale di stima: € 32.500,00**

- Bene N° 103** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 21, piano S3 BOX N.21 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale

ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 21 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 73, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(2.633,33 €/mq + 2.600,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 7.233,33 €/mq / 3 = 2.411,11 €/mq arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 5.022,00 €/mq / 3 = 1.674,00 €/mq arrotondato a 1.500,00 €/mq



Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 $30,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 45.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 45.000,00 \times 0.85 = \text{€ } 38.250,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 103 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 21, piano S3	30,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 45.000,00	100,00%	€ 38.250,00
				Valore di stima:	€ 38.250,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
I costi per la regolarizzazione catastale DO.C.FA.	500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1147,29	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 1,399 / 1000 = \text{€ } 1.147,29$

$\text{€ } 38.250,00 - \text{€ } 1.147,29 = \text{€ } 37.102,71$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

- per il nuovo accatastamento DO.C.FA. quantificati in € 500,00

$\text{€ } 37.102,71 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 36.602,71$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$\text{€ } 36.602,71 - 10 \% = \text{€ } 32.942,43$  arrotondato a € 33.000,00.

**Valore finale di stima: € 33.000,00**

- Bene N° 104** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 22, piano S3  
 BOX N.22 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di ottavo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 22 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 73, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:  
 Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita

di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):  
Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.022,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.674,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$21,50 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 32.250,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 32.250,00 \times 0,85 = \text{€ } 27.412,50$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 104 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 22, piano S3	21,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 32.250,00	100,00%	€ 27.412,50
				Valore di stima:	€ 27.412,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	830,74	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 1,013 / 1000 = € 830,74

€ 27.412,50 - € 830,74 = € 26.581,76

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 26.581,76 - 10 % = € 23.923,58 arrotondato a € 24.000,00.

**Valore finale di stima: € 24.000,00**

## **LOTTO 105**

- **Bene N° 105** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 23, piano S3 BOX N.23 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riquilibrato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso

carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 23 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 75, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - Il semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.022,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.674,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$21,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 31.500,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 31.500,00 \times 0.85 = \text{€ } 26.775,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 105 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 23, piano S3	21,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 26.775,00
				Valore di stima:	€ 26.775,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
I costi per la regolarizzazione catastale DO.C.FA.	500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	672,46	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 0,820 / 1000 = € 672,46$$

$$€ 26.775,00 - € 672,46 = € 26.102,54$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

- per il nuovo accatastamento DO.C.FA. quantificati in € 500,00

$$€ 26.102,54 - € 500,00 = € 25.602,54$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 25.602,54 - 10 \% = € 23.042,28 \text{ arrotondato a } € 23.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 23.000,00**

- Bene N° 106** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 24, piano S3  
 BOX N.24 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 24 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 76, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:  
 Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita

di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):  
Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$17,50 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = € 31.500,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$€ 31.500,00 \times 0,85 = € 26.775,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 106 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 24, piano S3	17,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 26.775,00
				Valore di stima:	€ 26.775,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	672,46	€



Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 0,820 / 1000 = € 672,46

€ 26.775,00 - € 672,46 = € 26.102,54

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 26.102,54 - 10 % = € 23.492,28 arrotondato a € 23.500,00.

**Valore finale di stima: € 23.500,00**

## **LOTTO 107**

- **Bene N° 107** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 25, piano S3 BOX N.25 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in

materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 25 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 77, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.633,33 €/mq + 2.600,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 7.233,33 €/mq / 3 = 2.411,11 €/mq arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 5.022,00 €/mq / 3 = 1.674,00 €/mq arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

36,50 mq x 1.500,00 €/mq = € 54.750,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 54.750,00 x 0.85 = € 46.384,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 107 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 25, piano S3	36,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 54.750,00	100,00%	€ 46.384,50
				Valore di stima:	€ 46.384,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oeri da corrispondere	1859,12	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 2,267 / 1000 = € 1.859,12$$

$$€ 46.384,50 - € 1.859,12 = € 44.525,38$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

- per il nuovo accatastamento DO.C.FA. quantificati in € 500,00

$$€ 44.525,38 - € 500,00 = € 44.025,38$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 44.025,38 - 10 \% = € 39.622,84 \text{ arrotondato a } € 40.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 40.000,00**

- Bene N° 108** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 26, piano S3  
 BOX N.26 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 26 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 78, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:  
 Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita

di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):  
 Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.633,33 €/mq + 2.600,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 7.233,33 €/mq / 3 = 2.411,11 €/mq arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 5.022,00 €/mq / 3 = 1.674,00 €/mq arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

23,00 mq x 1.500,00 €/mq = € 34.500,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 34.500,00 x 0,85 = € 29.325,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 108 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 26, piano S3	23,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 34.500,00	100,00%	€ 29.325,00
				Valore di stima:	€ 29.325,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
I costi per la regolarizzazione catastale DO.C.FA.	500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	889,79	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 1,085 / 1000 = € 889,79

€ 29.325,00 - € 889,79 = € 28.435,21

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

- per il nuovo accatastamento DO.C.FA. quantificati in € 500,00

€ 28.435,21 - € 500,00 = € 27.935,21

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 27.935,21 - 10 % = € 25.141,68 arrotondato a € 25.000,00.

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

## LOTTO 109

- **Bene N° 109** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 27, piano S3 BOX N.27 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta

in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 27 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 79, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.022,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.674,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

23,00 mq x 1.500,00 €/mq = € 34.500,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello

scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$$€ 34.500,00 \times 0,85 = € 29.325,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 109 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 27, piano S3	23,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 34.500,00	100,00%	€ 29.325,00
				Valore di stima:	€ 29.325,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
I costi per la regolarizzazione catastale DO.C.FA.	500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	889,79	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 1,085 / 1000 = € 889,79$$

$$€ 29.325,00 - € 889,79 = € 28.435,21$$

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

- per il nuovo accatastamento DO.C.FA. quantificati in € 500,00

$$€ 28.435,21 - € 500,00 = € 27.935,21$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 27.935,21 - 10 \% = € 25.141,68 \text{ arrotondato a } € 25.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 25.000,00**



- Bene N° 110** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 28, piano S3  
 BOX N.28 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 28 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 80, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:  
 Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita

di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):  
Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.022,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.674,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$22,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 33.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 33.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 28.050,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 110 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 28, piano S3	22,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 33.000,00	100,00%	€ 28.050,00
				Valore di stima:	€ 28.050,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	830,74	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 1,013 / 1000 = € 830,74

€ 28.050,00 - € 830,74 = € 27.219,26

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 27.219,26 - 10 % = € 24.497,33 arrotondato a € 25.000,00.

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

## **LOTTO 111**

- **Bene N° 111** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 29, piano S3 BOX N.29 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in

materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 29 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 81, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.022,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.674,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

22,50 mq x 1.500,00 €/mq = € 33.750,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 33.750,00 x 0.85 = € 28.687,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 111 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 29, piano S3	22,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 33.750,00	100,00%	€ 28.687,50
				Valore di stima:	€ 28.687,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	850,42	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 1,037 / 1000 = € 850,42$$

$$€ 28.687,50 - € 850,42 = € 27.837,08$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 27.837,08 - 10 \% = € 25.053,37 \text{ arrotondato a } € 25.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

## LOTTO 112

- **Bene N° 112** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 30, piano S3 BOX N.30 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio

(oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 30 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 82, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:  
Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):  
Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 12,00 mq = 2.833,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 28.000,00 / 12,00 mq = 2.333,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 33.000,00 / 10,00 mq = 3.300,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.833,33 \text{ €/mq} + 2.333,33 \text{ €/mq} + 3.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 8.466,66 \text{ €/mq} / 3 = 2.822,22 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.800,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.822,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.940,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.800,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$19,50 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 35.100,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 35.100,00 \times 0.85 = \text{€ } 29.835,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 112 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 30, piano S3	19,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 35.100,00	100,00%	€ 29.835,00
				Valore di stima:	€ 29.835,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	731,51	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

ASTE GIUDIZIARIE®  
€ 820.083,39 x 0,892 / 1000 = € 731,51  
€ 29.835,00 - € 731,51 = € 29.103,49

ASTE GIUDIZIARIE®

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 29.103,49 - 10 % = € 26.193,14 arrotondato a € 26.000,00.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Valore finale di stima: € 26.000,00**

## LOTTO 113

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 113** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 31, piano S3  
BOX N.31 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 31 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 83, Zc. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:  
Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):  
Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
  - Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
  - Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;
- Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(2.633,33 €/mq + 2.600,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 7.233,33 €/mq / 3 = 2.411,11 €/mq arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 5.022,00 €/mq / 3 = 1.674,00 €/mq arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

19,50 mq x 1.800,00 €/mq = € 35.100,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 35.100,00 x 0.85 = € 29.835,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 113 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 31, piano S3	19,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 35.100,00	100,00%	€ 29.835,00
				Valore di stima:	€ 29.835,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	731,51	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 0,892 / 1000 = € 731,51$$

$$€ 29.835,00 - € 731,51 = € 29.103,49$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 29.103,49 - 10 \% = € 26.193,14 \text{ arrotondato a } € 26.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 26.000,00**

### LOTTO 114

- Bene N° 114** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 32, piano S3 BOX N.32 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre

n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 32 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 84, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.022,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.674,00 \text{ €/mq}$

arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
27,50 mq x 1.500,00 €/mq = € 41.250,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 41.250,00 x 0,85 = € 35.062,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 114 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 32, piano S3	27,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 41.250,00	100,00%	€ 35.062,50
				Valore di stima:	€ 35.062,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	1048,06	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 1,278 / 1000 = € 1.048,06

€ 35.062,50 - € 1.048,06 = € 34.014,44

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 34.014,44 - 10 % = € 30.612,99 arrotondato a € 30.500,00.

**Valore finale di stima: € 30.500,00**

- Bene N° 115** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 33, piano S3  
 BOX N.33 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 33 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 85, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:  
 Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita

di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):  
Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.022,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.674,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$21,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 31.500,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 31.500,00 \times 0,85 = \text{€ } 26.775,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 115 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 33, piano S3	21,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 26.775,00
				Valore di stima:	€ 26.775,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	949,65	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 1,158 / 1000 = € 949,65

€ 26.775,00 - € 949,65 = € 25.825,35

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 25.825,35 - 10 % = € 23.242,81 arrotondato a € 23.000,00.

**Valore finale di stima: € 23.000,00**

## **LOTTO 116**

- **Bene N° 116** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 34, piano S3 BOX N.34 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in

ASTE GIUDIZIARIE

materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 34 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 86, Zc. 3, Categoria C6

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

ASTE GIUDIZIARIE

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

ASTE GIUDIZIARIE

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

ASTE GIUDIZIARIE

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.000,00 €/mq

ASTE GIUDIZIARIE

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.022,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.674,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

21,50 mq x 1.500,00 €/mq = € 32.250,00

ASTE GIUDIZIARIE

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 32.250,00 x 0.85 = € 27.412,50



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 116 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 34, piano S3	21,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 32.250,00	100,00%	€ 27.412,50
				Valore di stima:	€ 27.412,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	850,42	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 1,037 / 1000 = € 850,42$$

$$€ 27.412,50 - € 850,42 = € 26.562,08$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 26.562,08 - 10 \% = € 23.905,87 \text{ arrotondato a } € 24.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 24.000,00**

## LOTTO 117

- Bene N° 117** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 35, piano S3 BOX N.35 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastralmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della

pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 35 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 87, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
 $(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
 arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio  
 $1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.022,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.674,00 \text{ €/mq}$   
 arrotondato a 1.500,00 €/mq  
 Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 $20,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 30.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.  
 ("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 30.000,00 \times 0.85 = \text{€ } 25.500,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 117 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 35, piano S3	20,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 25.500,00
				Valore di stima:	€ 25.500,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	751,19	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 0,916 / 1000 = \text{€ } 751,19$

$\text{€ } 25.500,00 - \text{€ } 751,19 = \text{€ } 24.748,81$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 24.748,81 - 10 % = € 22.273,92 arrotondato a € 22.000,00.

**Valore finale di stima: € 22.000,00**

## LOTTO 118

- **Bene N° 118** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 36, piano S3 BOX N.36 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 36 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 88, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato. Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
 $(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
 arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.022,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.674,00 \text{ €/mq}$   
 arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

18,00 mq x 1.800,00 €/mq = € 32.400,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 32.400,00 x 0.85 = € 27.540,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 118 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 36, piano S3	18,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 32.400,00	100,00%	€ 27.540,00
Valore di stima:					€ 27.540,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	751,19	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 0,916 / 1000 = € 751,19$$

$$€ 27.540,00 - € 751,19 = € 26.788,81$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 26.788,81 - 10 \% = € 24.109,92 \text{ arrotondato a } € 24.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 24.000,00**

- Bene N° 119** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 37, piano S3 BOX N.37 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre

n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 37 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 89, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.022,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.674,00 \text{ €/mq}$

arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
17,50 mq x 1.800,00 €/mq = € 31.500,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 31.500,00 x 0.85 = € 26.775,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 119 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 37, piano S3	17,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 26.775,00
				Valore di stima:	€ 26.775,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	652,78	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 0,796 / 1000 = € 652,78

€ 26.775,00 - € 652,78 = € 26.122,22

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 26.122,22 - 10 % = € 23.509,99 arrotondato a € 23.500,00.

**Valore finale di stima: € 23.500,00**



- **Bene N° 120** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 39, piano S3  
BOX N.39 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 39 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 91, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:  
Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita

di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):  
Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.633,33 €/mq + 2.600,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 7.233,33 €/mq / 3 = 2.411,11 €/mq arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.472,00 €/mq + 1.550,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 3 = 5.022,00 €/mq / 3 = 1.674,00 €/mq arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

20,00 mq x 1.500,00 €/mq = € 30.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 30.000,00 x 0,85 = € 25.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 120 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 39, piano S3	20,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 25.500,00
				Valore di stima:	€ 25.500,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	751,19	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 0,916 / 1000 = € 751,19

€ 25.500,00 - € 751,19 = € 24.748,81

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 24.748,81 - 10 % = € 22.273,92 arrotondato a € 22.000,00.

**Valore finale di stima: € 22.000,00**

## LOTTO 121

- **Bene N° 121** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 40, piano S3 BOX N.40 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso

carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 40 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 92, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - Il semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

•Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.022,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.674,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$20,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = € 30.000,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 30.000,00 x 0.85 = € 25.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 121 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 40, piano S3	20,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 25.500,00
				Valore di stima:	€ 25.500,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	751,19	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 0,916 / 1000 = € 751,19

€ 25.500,00 - € 751,19 = € 24.748,81

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 24.748,81 - 10 % = € 22.273,92 arrotondato a € 22.000,00.

**Valore finale di stima: € 22.000,00**

## LOTTO 122

- **Bene N° 122** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 41, piano S3 BOX N.41 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici

preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 41 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 93, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Box auto e autorimesse: 1.472,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it giugno 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Box: 1.550,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 79.000,00 / 30,00 mq = 2.633,33 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 2: € 65.000,00 / 25,00 mq = 2.600,00 €/mq;

•Immobile paragonabile n. 3: € 40.000,00 / 20,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.633,33 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.233,33 \text{ €/mq} / 3 = 2.411,11 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.472,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.022,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.674,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.500,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$14,00 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = € 25.200,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$€ 25.200,00 \times 0.85 = € 21.420,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 122 - Garage Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 41, piano S3	14,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 21.420,00
Valore di stima:					€ 21.420,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	514,19	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$€ 820.083,39 \times 0,627 / 1000 = € 514,19$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 20.905,81 - 10 % = € 18.815,22 arrotondato a € 19.000,00.

**Valore finale di stima: € 19.000,00**

## LOTTO 123

- **Bene N° 123** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S2  
CANTINA N.1 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.1 di proprietà della \*\*\* OMISSIS  
\*\*\*, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" -  
Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è  
ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un  
Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che  
di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non  
residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di  
quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di  
Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su  
Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato  
parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di  
fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A  
- Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso  
esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento  
con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3  
locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti  
disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2  
locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21)  
con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21  
appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre  
n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\*  
Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più  
2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone  
condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente  
procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il  
sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara  
Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono  
accessibili indifferentemente dalle 4 scale: A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori  
raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.1 al piano S2, ha forma irregolare, ed è raggiungibile più  
comodamente dalla scala A, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato  
di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 57, Zc. 3, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile  
oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla  
consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:



1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:  
Magazzini: 887,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it agosto 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):  
Laboratori: 1.150,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 26.000,00 / 45,00 mq = 577,77 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 5.000,00 / 4,00 mq = 1.250,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 11.000,00 / 7,00 mq = 1.571,42 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
 $(577,77 \text{ €/mq} + 1.250,00 \text{ €/mq} + 1.571,42 \text{ €/mq}) / 3 = 3.399,19 \text{ €/mq} / 3 = 1.133,06 \text{ €/mq}$   
 arrotondato a 1.100,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$887,00 \text{ €/mq} + 1.150,00 \text{ €/mq} + 1.100,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.137,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.045,66 \text{ €/mq}$  arrotondato a 1.100,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

15,00 mq x 1.100,00 €/mq = € 16.500,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 16.500,00 x 0.85 = € 14.025,0

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 123 - Cantina Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S2	15,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 16.500,00	100,00%	€ 14.025,00
				Valore di stima:	€ 14.025,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	414,96	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 0,506 / 1000 = € 414,96$$

$$€ 14.025,00 - € 414,96 = € 13.610,04$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 13.610,04 - 10 \% = € 12.249,03 \text{ arrotondato a } € 12.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 12.000,00**

- Bene N° 124** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S2  
 CANTINA N.2 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.2 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21)

con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.2 al piano S2, ha forma irregolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala A, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 58, Zc. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 7.315,00

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Magazzini: 887,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it agosto 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Laboratori: 1.150,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 26.000,00 / 45,00 mq = 577,77 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 5.000,00 / 4,00 mq = 1.250,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 11.000,00 / 7,00 mq = 1.571,42 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(577,77 \text{ €/mq} + 1.250,00 \text{ €/mq} + 1.571,42 \text{ €/mq}) / 3 = 3.399,19 \text{ €/mq} / 3 = 1.133,06 \text{ €/mq}$  arrotondato a 1.100,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$887,00 \text{ €/mq} + 1.150,00 \text{ €/mq} + 1.100,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.137,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.045,66 \text{ €/mq}$  arrotondato a 1.100,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 $9,50 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.450,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 10.450,00 \times 0.85 = \text{€ } 8.882,50$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 124 - Cantina Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S2	9,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 10.450,00	100,00%	€ 8.882,50
				Valore di stima:	€ 8.882,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	267,34	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 0,326 / 1000 = \text{€ } 267,34$

$\text{€ } 8.882,50 - \text{€ } 267,34 = \text{€ } 8.615,16$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$\text{€ } 8.615,16 - 10 \% = \text{€ } 7.753,64$  arrotondato a € 7.500,00.

**Valore finale di stima: € 7.500,00**

- Bene N° 125** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 4, piano S2  
 CANTINA N.4 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.4 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale: A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.4 al piano S2, ha forma rettangolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala C, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 60, Zc. 3, Categoria C2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto:

Magazzini: 887,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it agosto 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO):

Laboratori: 1.150,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobilabile paragonabile n. 1: € 26.000,00 / 45,00 mq = 577,77 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 2: € 5.000,00 / 4,00 mq = 1.250,00 €/mq;
- Immobilabile paragonabile n. 3: € 11.000,00 / 7,00 mq = 1.571,42 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(577,77 €/mq + 1.250,00 €/mq + 1.571,42 €/mq) / 3 = 3.399,19 €/mq / 3 = 1.133,06 €/mq arrotondato a 1.100,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

887,00 €/mq + 1.150,00 €/mq + 1.100,00 €/mq) / 3 = 3.137,00 €/mq / 3 = 1.045,66 €/mq arrotondato a 1.100,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

10,00 mq x 1.100,00 €/mq = € 11.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 11.000,00 x 0,85 = € 9.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 125 - Cantina Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 4, piano S2	10,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 9.350,00
				Valore di stima:	€ 9.350,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	267,34	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal

sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

€ 820.083,39 x 0,326 / 1000 = € 267,34

€ 9.350,00 - € 267,34 = € 9.082,66

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 9.082,66 - 10 % = € 8.174,39 arrotondato a € 8.000,00.

**Valore finale di stima: € 8.000,00**

## LOTTO 126

- **Bene N° 126** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 5, piano S2  
CANTINA N.5 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.5 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale: A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.5 al piano S2, ha forma rettangolare, ed è raggiungibile

più comodamente dalla scala D, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 61, Zc. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 15.400,00

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Magazzini: 887,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it agosto 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Laboratori: 1.150,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 26.000,00 / 45,00 mq = 577,77 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 5.000,00 / 4,00 mq = 1.250,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 11.000,00 / 7,00 mq = 1.571,42 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(577,77 €/mq + 1.250,00 €/mq + 1.571,42 €/mq) / 3 = 3.399,19 €/mq / 3 = 1.133,06 €/mq arrotondato a 1.100,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

887,00 €/mq + 1.150,00 €/mq + 1.100,00 €/mq) / 3 = 3.137,00 €/mq / 3 = 1.045,66 €/mq arrotondato a 1.100,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

20,00 mq x 1.100,00 €/mq = € 22.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 22.000,00 x 0,85 = € 18.700,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 126 - Cantina Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 5, piano S2	20,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 18.700,00
				Valore di stima:	€ 18.700,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	563,39	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 0,687 / 1000 = € 563,39$$

$$€ 18.700,00 - € 563,39 = € 18.136,61$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 18.136,61 - 10 \% = € 16.322,94 \text{ arrotondato a } € 16.000,00.$$

**Valore finale di stima: € 16.000,00**

## LOTTO 127

- **Bene N° 127** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S2  
CANTINA N.7 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.7 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di

Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale: A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.7, di forma rettangolare, ha accesso dal piano S2 raggiungibile più comodamente dalla scala C, attraverso una porta in alluminio alta 1,80. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 61, Zc. 3, Categoria C2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Magazzini: 887,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it agosto 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Laboratori: 1.150,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 26.000,00 / 45,00 mq = 577,77 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 5.000,00 / 4,00 mq = 1.250,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 11.000,00 / 7,00 mq = 1.571,42 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n.

2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(577,77 \text{ €/mq} + 1.250,00 \text{ €/mq} + 1.571,42 \text{ €/mq}) / 3 = 3.399,19 \text{ €/mq} / 3 = 1.133,06 \text{ €/mq}$   
arrotondato a 1.100,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$887,00 \text{ €/mq} + 1.150,00 \text{ €/mq} + 1.100,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.137,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.045,66 \text{ €/mq}$  arrotondato a 1.100,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

20,50 mq x 1.100,00 €/mq = € 22.550,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$€ 22.550,00 \times 0,85 = € 19.167,50$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 127 - Cantina Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S2	20,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 22.550,00	100,00%	€ 19.167,50
				Valore di stima:	€ 19.167,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	592,92	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$€ 820.083,39 \times 0,723 / 1000 = € 592,92$

$€ 19.167,50 - € 592,92 = € 18.574,58$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 18.574,58 - 10 % = € 16.717,12 arrotondato a € 16.500,00.

**Valore finale di stima: € 16.500,00**

## LOTTO 128

- **Bene N° 128** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S2 CANTINA N.9 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.9 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.9 al piano S2, ha forma rettangolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala A attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in scarso stato di manutenzione ed uso. Si precisa che nell'ultimo elaborato grafico integrativo e sostitutivo: Variante in corso d'opera DIA prot.38021/2011 - Ampliamento Piano Casa (prot.2060 del 12/01/2012) assentito la cantina n.9 è indicata con il n.11 e in sostituzione delle autorimesse nn.12 e 13.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 54, Zc. 3, Categoria C2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;

3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Magazzini: 887,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it agosto 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\*, Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Laboratori: 1.150,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 26.000,00 / 45,00 mq = 577,77 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 5.000,00 / 4,00 mq = 1.250,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 11.000,00 / 7,00 mq = 1.571,42 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(577,77 €/mq + 1.250,00 €/mq + 1.571,42 €/mq) / 3 = 3.399,19 €/mq / 3 = 1.133,06 €/mq arrotondato a 1.100,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

887,00 €/mq + 1.150,00 €/mq + 1.100,00 €/mq) / 3 = 3.137,00 €/mq / 3 = 1.045,66 €/mq arrotondato a 1.100,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

9,50 mq x 1.100,00 €/mq = € 10.450,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

€ 10.450,00 x 0.85 = € 8.882,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 128 - Cantina Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S2	9,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 10.450,00	100,00%	€ 8.882,50
				Valore di stima:	€ 8.882,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	267,34	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$$€ 820.083,39 \times 0,326 / 1000 = € 267,34$$

$$€ 8.882,50 - € 267,34 = € 8.615,16$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 8.615,16 - 10 \% = € 7.753,64 \text{ arrotondato a } € 7.500,00.$$

**Valore finale di stima: € 7.500,00**

## LOTTO 129

- Bene N° 129** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 10, piano S2  
CANTINA N.10 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.10 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 (catastralmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico;

SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.10 al piano S2, ha forma rettangolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala A attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Si precisa che nell'ultimo elaborato grafico integrativo e sostitutivo: Variante in corso d'opera DIA prot.38021/2011 - Ampliamento Piano Casa (prot.2060 del 12/01/2012) assentito la cantina n.10 è indicata in sostituzione delle autorimesse nn.12 e 13.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 55, Zc. 3, Categoria C2

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it;
2. Quotazioni Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari OMI;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Zona Casilino Pigneto Piazza del Pigneto: Magazzini: 887,00 €/mq (borsinoimmobiliare.it agosto 2023).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del \*\*\* Omissis \*\*\* , Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO): Laboratori: 1.150,00 €/mq (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - II semestre 2022).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 26.000,00 / 45,00 mq = 577,77 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 5.000,00 / 4,00 mq = 1.250,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 11.000,00 / 7,00 mq = 1.571,42 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(577,77 €/mq + 1.250,00 €/mq + 1.571,42 €/mq) / 3 = 3.399,19 €/mq / 3 = 1.133,06 €/mq arrotondato a 1.100,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è: Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

887,00 €/mq + 1.150,00 €/mq + 1.100,00 €/mq) / 3 = 3.137,00 €/mq / 3 = 1.045,66 €/mq arrotondato a 1.100,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 $8,50 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.350,00$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,85.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 9.350,00 \times 0,85 = \text{€ } 7.947,50$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 129 - Cantina Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 10, piano S2	8,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 9.350,00	100,00%	€ 7.947,50
				Valore di stima:	€ 7.947,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%
Oneri da corrispondere	296,87	€

Come descritto nel quesito patti, risultano da versare al \*\*\* Omissis \*\*\* oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39; infatti il fabbricato, attualmente non è provvisto del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, l'eventuale pagamento degli oneri concessori rimanenti, calcolati secondo le tabelle millesimali reperite dal sottoscritto.

Proporzione eseguita: oneri concessori totali x millesimi di proprietà / 1000 = oneri da corrispondere rispetto l'unità immobiliare de quo

$\text{€ } 820.083,39 \times 0,362 / 1000 = \text{€ } 296,87$

$\text{€ } 7.947,50 - \text{€ } 296,87 = \text{€ } 7.650,63$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$\text{€ } 7.650,63 - 10 \% = \text{€ } 6.885,56$  arrotondato a € 7.000,00.

**Valore finale di stima: € 7.000,00**



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

Roma, li 07/08/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Infante Pietro



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.9, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3 (catastalmente civico n.5), scala A, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il \*\*\* Omissis \*\*\* prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.9), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 9, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 110.000,00**

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub 10, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3 (catastalmente civico n.5), scala A, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.10), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 10, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottocentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 114.000,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5, scala A, piano T  
L'immobile oggetto del pignoramento, è un negozio di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.5, scala A, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, è un negozio e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 15, Zc. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 59.000,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5a, scala A, piano T  
L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.16, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.5a (catastalmente civico

n.5), scala A, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.16), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 16, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 91.000,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 1, piano 1 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 1, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di

fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 95, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottocentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 117.000,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 2, piano 1 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 2, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di

fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 96, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 137.000,00**

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 3, piano 1 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 3, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto

ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 97, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottocentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 112.000,00**

**LOTTO 8**

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 4, piano 1 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 4, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è



ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 98, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 111.000,00**

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 5, piano 2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 5, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 99, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 126.000,00**

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 6, piano 2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 6, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 100, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottoneoventesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 143.000,00**

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 7, piano 2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 7, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 101, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonevcentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 113.000,00**

- Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 8, piano 2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 8, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 102, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonevicesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 111.000,00**

- Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 9, piano 3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 9, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 103, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 98.000,00**

- Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 10, piano 3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 10, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti distacchi di intonaco nel sotto balcone lato esterno. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 104, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 143.000,00**

- Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 12, piano 3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 12, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 106, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 95.000,00**



- Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 13, piano 4

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 13, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 107, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 123.000,00**

- **Bene N° 17** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.11, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7 (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.11), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, risulta fuso con l'adiacente sub 12. L'immobile presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti, gli infissi sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 11, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 179.000,00**

- **Bene N° 18** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento, identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.12, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7 (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.12), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, risulta fuso con l'adiacente sub 11. L'immobile presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti, gli infissi sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 12, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 173.000,00**

- **Bene N° 19** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5b, scala B, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.17, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.5b (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.17), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 17, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 85.000,00**

- **Bene N° 20** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9, scala B, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.18, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.9 (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.18), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 18, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 57.000,00**

- **Bene N° 21** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9a, scala B, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.19, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.9a (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.19), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 18, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 86.000,00**

- Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 1, piano 1

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala B, interno 1, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti distacchi di intonaco nel sotto balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 109, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 103.000,00**

- Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 2, piano 1

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 2, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti macchie e distacco dell'intonaco nel sotto balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 110, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 101.000,00**



- Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 3, piano 1

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 3, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 111, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 113.000,00**

- Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 5, piano 1

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 5, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 113, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 113.000,00**

- Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 6, piano 1

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 6, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti macchie di umidità oltre a distacchi dell'intonaco nel sotto balcone lato esterno. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 114, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 112.000,00**

- Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 9, piano 2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 9, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 117, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 113.000,00**

- Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 13, piano 3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 13, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 121, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 131.000,00**

- Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 17, piano 3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 17, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 125, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 131.000,00**

- Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 19, piano 4

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 19, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di macchie di condensa/umidità in bagno e in soggiorno. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 127, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 138.000,00**

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 20, piano 4  
L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 20, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 128, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5  
Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 138.000,00**



- **Bene N° 32** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub 13, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11 (catastalmente civico n.5), scala C, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.la 1130 sub.13), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel terzo corpo di fabbrica denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 13, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 131.000,00**

- **Bene N° 33** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub 14, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11 (catastalmente civico n.5), scala C, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.14), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel terzo corpo di fabbrica denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 14, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottocentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 110.000,00**

- **Bene N° 34** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9b, scala B, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.20, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.9b (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.20), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.9b, denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 20, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 78.000,00**

- **Bene N° 35** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre nn 11/13/13a, scala C, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub 21, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre nn.11/13/13a (catastalmente civico n.5), scala C, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.14), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), ha accesso su strada da Via Vibio Sequestre nn.13/13a, ma anche dall'androne della scala C (Via Vibio Sequestre n.11); è ricompreso nel terzo corpo di fabbrica denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 14, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottocentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 181.000,00**

- Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 2, piano 1

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 2, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti distacchi di intonaco nel sotto balcone lato angolo cottura e lato bagno n.2. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 131, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 108.000,00**

- Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala B, interno 6, piano 1

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 6, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 135, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 129.000,00**

- Bene N° 38** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 8, piano 2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 8, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti macchie di condensa nel bagno n.2 e nel sotto balcone lato angolo cottura. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 137, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 112.000,00**

- Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 13, piano 3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 13, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di tende parasole in balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 142, Zc. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 131.000,00**



- Bene N° 40** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 15, piano 3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 15, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti distacchi di intonaco nel sotto balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 144, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 113.000,00**

- Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 17, piano 3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 17, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di tende parasole in balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 146, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 131.000,00**

- Bene N° 42** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 18, piano 4 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 18, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: monolocale con angolo cottura, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. In balcone si segnala la presenza di una struttura in materiale metallico coperta da un'incannucciata. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo assentito. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 147, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 90.000,00**

- Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 19, piano 4-5. L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 19, piano quarto/quinto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno, balcone, scala a chiocciola in materiale metallico che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Al piano quinto gli infissi del ripostiglio sono dotati di persiane che garantiscono l'oscuramento in mancanze delle serrande, mentre quelli del bagno sono dotati di grate in materiale metallico anti intrusione. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 504, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5. Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 198.000,00**

- Bene N° 44** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 20, piano 4-5. L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 20, piano quarto/quinto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 30/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno, balcone, scala a chiocciola in materiale metallico che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Al piano quinto gli infissi del ripostiglio sono dotati di persiane che garantiscono l'oscuramento in mancanze delle serrande, mentre quelli del bagno sono dotati di grate in materiale metallico anti intrusione. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 505, Zc. 3, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5. Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 196.000,00**

- Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 21, piano 4 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 21, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: monolocale con angolo cottura, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si evidenzia in balcone un evidente ammaloramento dei discendenti e della grondaia in corrispondenza del bagno. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo assentito. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 147, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 91.000,00**

- Bene N° 46** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 3, piano 1

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 3, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 153, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 178.000,00**

- **Bene N° 47** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala A, interno 4, piano 1  
L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 4, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi, tutti dotati di grate anti intrusione, e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 154, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5  
Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 175.000,00**



- Bene N° 48** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala A, interno 8, piano 2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 8, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, un ripostiglio, due bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 158, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 137.000,00**

- Bene N° 49** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 9, piano 3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala D, interno 9, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di tende parasole in balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 159, Zc. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 108.000,00**

- Bene N° 50** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 11, piano 3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 11, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, camera, studio, due bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 161, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 177.000,00**

- Bene N° 51** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 12, piano 3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala D, interno 12, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di tende parasole in balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 162, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 108.000,00**

- Bene N° 52** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 13, piano 4-5. L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala D, interno 13, piano quarto/quinto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, bagno, due terrazzi, scala in materiale metallico e legno che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Al piano quinto gli infissi del ripostiglio sono dotati di persiane che garantiscono l'oscuramento in mancanze delle serrande, mentre quelli del bagno sono dotati di grate in materiale metallico anti intrusione. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 506, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5. Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 229.000,00**

- Bene N° 53** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 14, piano 4-5. L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala D, interno 13, piano quarto/quinto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, bagno, due terrazzi, scala in materiale metallico e legno che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Al piano quinto gli infissi del ripostiglio sono dotati di persiane che garantiscono l'oscuramento in mancanze delle serrande, mentre quelli del bagno sono dotati di grate in materiale metallico anti intrusione. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 507, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5. Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 232.000,00**

- **Bene N° 54** - Autorimessa ad uso pubblico ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, piano S1  
L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa ad uso pubblico di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un'autorimessa ad uso pubblico con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce al piano S1. L'accesso pedonale è garantito da un ascensore ad uso pubblico posto in Via Vibio Sequestre all'altezza della scala A (civico n.3) attualmente non in uso. La società esecutata si è impegnata attraverso gli Atti d'Obbligo sottoscritti con il \*\*\* Omissis \*\*\*: - formalità n.92099 del 22.11.2007 a realizzare a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, il parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq 2460; - formalità n.95560 del 3.12.2009 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460; - formalità n.81063 del 15.11.2010 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460; - formalità n.22870 del 07.04.2011 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460. Il parcheggio ad uso pubblico occupa tutto il piano S1 dunque tutti e 4 i corpi di fabbrica caratterizzati dalle scala A,B,C e D. Si presenta in scarso stato di manutenzione ed uso. I posti auto non sono segnalati a terra, nè da numerazione sui muri. Il garage attualmente non è in uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130-1132-1133, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C6, Graffato 1-22. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5. Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 1.121.000,00**

- **Bene N° 56** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma trapezoidale, contrassegnata dal numero interno 1 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1132, Sub. 3, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 40.000,00**



- **Bene N° 57** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 2 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1132, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

- **Bene N° 58** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 3, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 3 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1132, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.000,00**

- **Bene N° 59** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 6, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 6 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di infiltrazioni proveniente dal solaio di copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**

- **Bene N° 60** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di ottavo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 7 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 24.500,00**

- **Bene N° 61** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 8, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 8 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.000,00**

- **Bene N° 62** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 9 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata (la maniglia è stata vandalizzata); l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**

- **Bene N° 63** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 14, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 14 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 24, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**

- **Bene N° 64** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 15, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 15 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 25, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 25.500,00**



- **Bene N° 65** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 16, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 16 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 26, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**

- **Bene N° 66** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 17, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 17 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 27, Zc. 3, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 26.000,00**

- Bene N° 67** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 19, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 19 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 29, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 28.500,00**

- **Bene N° 68** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 20, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 20 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 30, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 27.000,00**

- **Bene N° 69** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 21, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 01/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di nono accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 21 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 28.000,00**

- **Bene N° 70** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 22, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 22 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 32, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**

- Bene N° 71** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 25, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 25 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 30.000,00**

- **Bene N° 72** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 26, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 26 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 36, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.000,00**



- **Bene N° 73** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 27, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 27 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 37, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 29.000,00**

- Bene N° 74** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 28, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 28 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 37, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.000,00**

- **Bene N° 75** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 30, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 30 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 40, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 22.000,00**

- Bene N° 76** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 31, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 31 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 41, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.000,00**

- Bene N° 77** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 32, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 32 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 42, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.000,00**

- Bene N° 78** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 33, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 33 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata (danneggiata); l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 43, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.000,00**

- Bene N° 79** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 34, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 34 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 44, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 22.500,00**

- Bene N° 80** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 35, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 35 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 45, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 26.500,00**



- Bene N° 81** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 36, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 36 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 46, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.500,00**

- Bene N° 82** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 37, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 37 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 47, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 41.500,00**

- **Bene N° 83** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 38, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 38 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 48, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 38.000,00**

- **Bene N° 84** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 39, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 39 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 49, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 33.000,00**

- **Bene N° 85** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 40, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 40 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 50, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 24.000,00**

- **Bene N° 86** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 42, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 42 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 50, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 25.500,00**

- **Bene N° 87** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 1 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 50, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 22.000,00**

- **Bene N° 88** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 2 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 12, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.000,00**



- **Bene N° 89** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 3, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 3 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo, una delle quali è stata vandalizzata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 123, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.500,00**

- **Bene N° 90** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 4, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 4 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo (una delle quali è stata vandalizzata). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 14, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.000,00**

- **Bene N° 91** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 6, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 6 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 16, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.500,00**

- **Bene N° 92** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 7 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata vandalizzata e aperta con difficoltà. L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo (una delle quali vandalizzata). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 17, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 22.500,00**

- **Bene N° 93** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 9 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo (una delle quali è stata vandalizzata). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 19, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 24.000,00**

- **Bene N° 94** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 10, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di ottavo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 10 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 19, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

- Bene N° 95** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 11, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 11 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 63, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.500,00**

- **Bene N° 96** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 12, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 12 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 64, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottocentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.



- Bene N° 97** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 14, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 14 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 66, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

- **Bene N° 98** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 15, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 15 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 67, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 24.500,00**

- **Bene N° 99** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 16, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 16 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 68, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 24.500,00**

- **Bene N° 100** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 17, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 17 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 69, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 22.000,00**

- **Bene N° 101** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 18, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 18 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 69, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 25.500,00**

- **Bene N° 102** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 20, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 20 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 72, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 32.500,00**

- **Bene N° 103** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 21, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 21 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 73, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 33.000,00**

- **Bene N° 104** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 22, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di ottavo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 22 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 73, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 24.000,00**



- **Bene N° 105** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 23, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 23 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 75, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.000,00**

- **Bene N° 106** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 24, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 24 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 76, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.500,00**

- **Bene N° 107** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 25, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 25 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 77, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 40.000,00**

- **Bene N° 108** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 26, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 26 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 78, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**

- **Bene N° 109** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 27, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 27 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 79, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**

- **Bene N° 110** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 28, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 28 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 80, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**

- **Bene N° 111** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 29, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 29 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 81, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**

- **Bene N° 112** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 30, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 30 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 82, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 26.000,00**



- **Bene N° 113** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 31, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 31 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 83, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 26.000,00**

- **Bene N° 114** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 32, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 32 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 84, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 30.500,00**

- **Bene N° 115** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 33, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 33 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 85, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.000,00**

- **Bene N° 116** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 34, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 34 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 86, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 24.000,00**

- **Bene N° 117** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 35, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 35 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 87, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 22.000,00**

- **Bene N° 118** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 36, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 36 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 88, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 24.000,00**

- **Bene N° 119** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 37, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 37 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 89, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 23.500,00**

- **Bene N° 120** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 39, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 39 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 91, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 22.000,00**



- **Bene N° 121** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 40, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 40 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 92, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 22.000,00**

- **Bene N° 122** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 41, piano S3

L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 41 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 93, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 19.000,00**

- **Bene N° 123** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.1 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale: A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.1 al piano S2, ha forma irregolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala A, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di

manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 57, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 12.000,00**

- **Bene N° 124** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.2 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicata nel Comune di Roma in in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.2 al piano S2, ha forma irregolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala A, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 58, Zc. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 7.500,00**

- **Bene N° 125** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 4, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.4 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale: A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.4 al piano S2, ha forma rettangolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala C, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 60, Zc. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 8.000,00**

- **Bene N° 126** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 5, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.5 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale: A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.5 al piano S2, ha forma rettangolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala D, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 61, Zc. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 16.000,00**

- **Bene N° 127** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.7 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale: A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.7, di forma rettangolare, ha accesso dal piano S2 raggiungibile più comodamente dalla scala C, attraverso una porta in alluminio alta 1,80. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 61, Zc. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 16.500,00**

- **Bene N° 128** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.9 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.9 al piano S2, ha forma rettangolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala A attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in scarso stato di manutenzione ed uso. Si precisa che nell'ultimo elaborato grafico integrativo e sostitutivo: Variante in corso d'opera DIA prot.38021/2011 - Ampliamento Piano Casa (prot.2060 del 12/01/2012) assentito la cantina n.9 è indicata con il n.11 e in sostituzione delle autorimesse nn.12 e 13. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 54, Zc. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 7.500,00**



- **Bene N° 129** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 10, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.10 di proprietà della \*\*\* OMISSIS \*\*\* , ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al \*\*\* Omissis \*\*\* come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.10 al piano S2, ha forma rettangolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala A attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Si precisa che nell'ultimo elaborato grafico integrativo e sostitutivo: Variante in corso d'opera DIA prot.38021/2011 - Ampliamento Piano Casa (prot.2060 del 12/01/2012) assentito la cantina n.10 è indicata in sostituzione delle autorimesse nn.12 e 13. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 55, Zc. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

Il complesso immobiliare fa parte di un Piano di Recupero conforme a quanto prescritto dalla legge 457/1978 e risulta rispondente alla finalità del recupero edilizio secondo i programmi dell'Amministrazione comunale ed è stato redatto in conformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle N.T.A. del P.R.G. adottato.

**Prezzo base d'asta: € 7.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 973/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00**

<b>Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 9, Categoria F3	<b>Superficie</b>	61,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.9, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della *** OMISSIS ***, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3 (catastalmente civico n.5), scala A, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il *** Omissis *** prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.la 1130 sub.9), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.</p>		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.000,00**

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 10, Categoria F3	<b>Superficie</b>	64,30 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub 10, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della *** OMISSIS ***, è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3 (catastalmente civico n.5), scala A, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.la 1130 sub.10), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2067 di 2193

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.000,00****Bene N° 3 - Negozio**

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5, scala A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 15, Zc. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	36,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un negozio di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.5, scala A, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, è un negozio e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.</p>		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.000,00**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5a, scala A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 16, Categoria F3	<b>Superficie</b>	53,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.16, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della *** OMISSIS ***; è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.5a (catastalmente civico n.5), scala A, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.la 1130 sub.16), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.</p>		

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

2069 di 2193

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000,00****Bene N° 5 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 95, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	57,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 1, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.000,00**

**Bene N° 6 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 96, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	65,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 2 SCALA A L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 2, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

Bene N° 7 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 97, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	52,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 3 SCALA A L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 3, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		



**LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.000,00**

**Bene N° 8 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 4, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 98, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	52,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 4 SCALA A L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 4, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.000,00**

**Bene N° 9 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 5, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 99, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	57,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 5 SCALA A L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 5, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2074 di 2193

**LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.000,00**

<b>Bene N° 10 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 6, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 100, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	65,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 6 SCALA A L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 6, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.000,00**

**Bene N° 11 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 7, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 101, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	52,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 7 SCALA A L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 7, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.000,00**

<b>Bene N° 12 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 8, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 102, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	52,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 8 SCALA A L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 8, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

<b>Bene N° 13 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 9, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 103, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	42,60 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 9 SCALA A L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 9, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.000,00**

**Bene N° 14 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 10, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 104, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	65,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 10 SCALA A L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 10, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti distacchi di intonaco nel sotto balcone lato esterno. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00**

<b>Bene N° 15 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 12, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 106, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	42,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 12 SCALA A L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 12, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		



<b>Bene N° 16 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 13, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 107, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	56,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 13 SCALA A L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 13, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 179.000,00**

<b>Bene N° 17 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 11, Categoria F3	<b>Superficie</b>	98,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.la 1130 sub.11, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della *** OMISSIS *** , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7 (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.la 1130 sub.11), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, risulta fuso con l'adiacente sub 12. L'immobile presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti, gli infissi sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2082 di 2193

**LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 173.000,00**

<b>Bene N° 18 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 12, Categoria F3	<b>Superficie</b>	95,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, identificato in catasto al foglio 628, p.la 1130 sub.12, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della *** OMISSIS *** , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7 (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.la 1130 sub.12), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, risulta fuso con l'adiacente sub 11. L'immobile presenta pavimenti in grès in tutti gli ambienti, gli infissi sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato.</p>		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2083 di 2193

**LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00**

**Bene N° 19 - Porzione di fabbricato in costruzione**

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5b, scala B, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 17, Categoria F3	<b>Superficie</b>	50,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.17, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della *** OMISSIS ***; è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.5b (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.la 1130 sub.17), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2084 di 2193

**LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00**

<b>Bene N° 20 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9, scala B, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 18, Categoria F3	<b>Superficie</b>	34,30 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.18, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della *** OMISSIS ***; è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.9 (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.la 1130 sub.18), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.</p>		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2085 di 2193

**LOTTO 21 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.000,00****Bene N° 21 - Porzione di fabbricato in costruzione**

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9a, scala B, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 18, Categoria F3	<b>Superficie</b>	50,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.19, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della *** OMISSIS ***; è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.9a (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.la 1130 sub.19), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2086 di 2193

**LOTTO 22 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000,00**

**Bene N° 22 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 109, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	53,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 1 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.3, scala B, interno 1, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti distacchi di intonaco nel sotto balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 23 - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.000,00**

<b>Bene N° 23 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 110, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	52,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 2 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 2, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti macchie e distacco dell'intonaco nel sotto balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		



Bene N° 24 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 111, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	52,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 3 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 3, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

Bene N° 25 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 5, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 113, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	52,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 5 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 5, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 26 - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.000,00**

Bene N° 26 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 6, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 114, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	52,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 6 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 6, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti macchie di umidità oltre a distacchi dell'intonaco nel sotto balcone lato esterno. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

Bene N° 27 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 9, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 117, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	52,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 9 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 9, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 28 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.000,00**

<b>Bene N° 28 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 13, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 121, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	60,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 13 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 13, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

Bene N° 29 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 17, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 125, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	60,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 17 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 17, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

Bene N° 30 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 19, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 127, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	64,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 19 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 19, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di macchie di condensa/umidità in bagno e in soggiorno. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

Bene N° 31 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 20, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 128, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	64,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 20 SCALA B L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 20, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		



**LOTTO 32 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.000,00**

<b>Bene N° 32 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 13, Categoria F3	<b>Superficie</b>	71,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>UFFICIO SUB 13 L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub 13, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della *** OMISSIS ***; è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11 (catastalmente civico n.5), scala C, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.la 1130 sub.13), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel terzo corpo di fabbrica denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.</p>		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2097 di 2193

**LOTTO 33 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00**

<b>Bene N° 33 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 14, Categoria F3	<b>Superficie</b>	60,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>UFFICIO SUB 14 L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.la 1130 sub 14, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della *** OMISSIS ***; è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11 (catastalmente civico n.5), scala C, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.la 1130 sub.14), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel terzo corpo di fabbrica denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.</p>		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2098 di 2193

**LOTTO 34 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.000,00****Bene N° 34 - Porzione di fabbricato in costruzione**

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9b, scala B, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 20, Categoria F3	<b>Superficie</b>	45,70 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub.20, graficizzato come negozio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione) è di proprietà della *** OMISSIS ***; è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.9b (catastalmente civico n.5), scala B, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.20), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.9b, denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.</p>		



2099 di 2193

<b>Bene N° 35 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre nn 11/13/13a, scala C, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 14, Categoria F3	<b>Superficie</b>	99,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento identificato in catasto al foglio 628, p.lla 1130 sub 21, graficizzato come ufficio nell'ultimo titolo assentito (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), di proprietà della *** OMISSIS *** , è ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre nn.11/13/13a (catastalmente civico n.5), scala C, piano terra, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. L'immobile de quo (f.628, p.lla 1130 sub.14), graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), ha accesso su strada da Via Vibio Sequestre nn.13/13a, ma anche dall'androne della scala C (Via Vibio Sequestre n.11); è ricompreso nel terzo corpo di fabbrica denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.</p>		

**LOTTO 36 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.000,00**

<b>Bene N° 36 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 131, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	52,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 2 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 2, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti distacchi di intonaco nel sotto balcone lato angolo cottura e lato bagno n.2. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

Bene N° 37 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala B, interno 6, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 135, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	59,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 6 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 6, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 38 - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.000,00**

<b>Bene N° 38 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 8, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 137, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	52,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 8 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 8, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti macchie di condensa nel bagno n.2 e nel sotto balcone lato angolo cottura. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 39 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.000,00**

<b>Bene N° 39 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 13, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 142, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	60,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 13 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 13, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di tende parasole in balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		



**LOTTO 40 - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.000,00**

<b>Bene N° 40 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 15, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 144, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	49,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 15 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 15, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di evidenti distacchi di intonaco nel sotto balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 41 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.000,00**

<b>Bene N° 41 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 17, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 146, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	60,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 17 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 17, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di tende parasole in balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 42 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00**

<b>Bene N° 42 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 18, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 147, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	39,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 18 SCALA C lieve diff L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***. ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 18, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: monolocale con angolo cottura, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. In balcone si segnala la presenza di una struttura in materiale metallico coperta da un'incannucciata. ***** Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo assentito. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 43 - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.000,00**

<b>Bene N° 43 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 19, piano 4-5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 504, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	84,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 19 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 19, piano quarto/quinto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno, balcone, scala a chiocciola in materiale metallico che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Al piano quinto gli infissi del ripostiglio sono dotati di persiane che garantiscono l'oscuramento in mancanze delle serrande, mentre quelli del bagno sono dotati di grate in materiale metallico anti intrusione. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 44 - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.000,00**

Bene N° 44 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 20, piano 4-5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 505, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	84,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 20 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 20, piano quarto/quinto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 30/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno, balcone, scala a chiocciola in materiale metallico che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Al piano quinto gli infissi del ripostiglio sono dotati di persiane che garantiscono l'oscuramento in mancanze delle serrande, mentre quelli del bagno sono dotati di grate in materiale metallico anti intrusione. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

<b>Bene N° 45 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 21, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 147, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	39,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 21 SCALA C L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 21, piano quarto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: monolocale con angolo cottura, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si evidenzia in balcone un evidente ammaloramento dei discendenti e della grondaia in corrispondenza del bagno. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo assentito. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 46 - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.000,00**

<b>Bene N° 46 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 153, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	76,60 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 3 SCALA D L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 3, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 47 - PREZZO BASE D'ASTA: € 175.000,00**

<b>Bene N° 47 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala A, interno 4, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 154, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	76,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 4 SCALA D L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 4, piano primo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi, tutti dotati di grate anti intrusione, e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		



**LOTTO 48 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.000,00**

<b>Bene N° 48 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala A, interno 8, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 158, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	64,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 8 SCALA D L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 8, piano secondo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, un ripostiglio, due bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. Le difformità riscontrate saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 49 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.000,00**

<b>Bene N° 49 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 9, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 159, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	50,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 9 SCALA D L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala D, interno 9, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di tende parasole in balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2114 di 2193

Bene N° 50 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 11, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 161, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	76,60 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 11 SCALA D L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 11, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, camera, studio, due bagni e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

Bene N° 51 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 12, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 162, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	50,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 12 SCALA D L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala D, interno 12, piano terzo, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di tende parasole in balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 52 - PREZZO BASE D'ASTA: € 229.000,00**

<b>Bene N° 52 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 13, piano 4-5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 506, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	99,10 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 13 SCALA D L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***; ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala D, interno 13, piano quarto/quinto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, bagno, due terrazzi, scala in materiale metallico e legno che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Al piano quinto gli infissi del ripostiglio sono dotati di persiane che garantiscono l'oscuramento in mancanze delle serrande, mentre quelli del bagno sono dotati di grate in materiale metallico anti intrusione. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

**LOTTO 53 - PREZZO BASE D'ASTA: € 232.000,00**

<b>Bene N° 53 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 14, piano 4-5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 507, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	100,40 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>INTERNO 14 SCALA D L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della *** OMISSIS ***; ubicato nel Comune di Romain Via Vibio Sequestre n.11, scala D, interno 13, piano quarto/quinto, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009) e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto sopralluogo che si allega. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, bagno, due terrazzi, scala in materiale metallico e legno che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, i vani sono intonacati e tinteggiati, mentre l'angolo cottura e i bagni hanno rivestimenti in grès. Gli infissi e gli avvolgibili elettrici sono in pvc, il portoncino di accesso è di tipo blindato. Al piano quinto gli infissi del ripostiglio sono dotati di persiane che garantiscono l'oscuramento in mancanze delle serrande, mentre quelli del bagno sono dotati di grate in materiale metallico anti intrusione. L'immobile è dotato di impianto di aria condizionata, riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con caldaia centralizzata a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria.</p>		

Bene N° 54 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Autorimessa ad uso pubblico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130-1132-1133, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C6, Graffato 1-22	<b>Superficie</b>	2100,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa ad uso pubblico di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un'autorimessa ad uso pubblico con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce al piano S1. L'accesso pedonale è garantito da un ascensore ad uso pubblico posto in Via Vibio Sequestre all'altezza della scala A (civico n.3) attualmente non in uso. La società esecutata si è impegnata attraverso gli Atti d'Obbligo sottoscritti con il *** Omissis ***: - formalità n.92099 del 22.11.2007 a realizzare a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, il parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con superficie di mq 2460; - formalità n.95560 del 3.12.2009 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460; - formalità n.81063 del 15.11.2010 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460; - formalità n.22870 del 07.04.2011 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460. Il parcheggio ad uso pubblico occupa tutto il piano S1 dunque tutti e 4 i corpi di fabbrica caratterizzati dalle scala A,B,C e D. Si presenta in scarso stato di manutenzione ed uso. I posti auto non sono segnalati a terra, nè da numerazione sui muri. Il garage attualmente non è in uso.</p>		

Bene N° 56 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1132, Sub. 3, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	36,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.1 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma trapezoidale, contrassegnata dal numero interno 1 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		



Bene N° 57 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1132, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.2 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 2 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 58 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 3, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1132, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.3 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 3 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 59 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 6, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	22,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.6 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 6 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione ed uso. Si segnala la presenza di infiltrazioni proveniente dal solaio di copertura.</p>		

Bene N° 60 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	22,30 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.7 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di ottavo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 7 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 61 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 8, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.8 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 8 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

**LOTTO 62 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00**

Bene N° 62 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.9 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 9 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata (la maniglia è stata vandalizzata); l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2126 di 2193

Bene N° 63 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 14, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 24, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.14 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 14 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 64 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 15, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 25, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.15 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 15 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		



Bene N° 65 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 16, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 26, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.16 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 16 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 66 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 17, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 27, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.17 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 17 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 67 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 19, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 29, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	26,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.19 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 19 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

**LOTTO 68 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.000,00**

Bene N° 68 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 20, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 30, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.20 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 20 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2132 di 2193

**LOTTO 69 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.000,00**

Bene N° 69 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 21, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage	<b>Superficie</b>	26,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.21 S2. L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 01/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di nono accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 21 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2133 di 2193

Bene N° 70 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 22, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 32, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	22,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.22 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 22 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 71 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 25, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	27,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.25 S2 'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 25 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

**LOTTO 72 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.000,00**

**Bene N° 72 - Garage**

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 26, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 36, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.26 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 26 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2136 di 2193



Bene N° 73 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 27, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 37, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	26,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.27 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 27 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 74 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 28, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 37, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,30 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.28 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 28 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

**LOTTO 75 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.000,00**

**Bene N° 75 - Garage**

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 30, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 40, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.30 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 30 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2139 di 2193

Bene N° 76 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 31, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 41, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,40 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.31 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 31 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 77 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 32, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 42, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,30 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.32 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 32 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 78 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 33, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 43, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,30 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.33 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 33 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata (danneggiata); l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 79 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 34, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 44, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.34 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 34 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 80 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 35, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 45, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.35 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 35 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		



Bene N° 81 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 36, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 46, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.36 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 36 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 82 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 37, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 47, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	38,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.37 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 37 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 83 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 38, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 48, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	35,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.38 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 38 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 84 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 39, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 49, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	30,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.39 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quinto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 39 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 85 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 40, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 50, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,40 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.40 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 40 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 86 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 42, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 50, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.42 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 42 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 87 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 50, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,60 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.1 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 1 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.</p>		

Bene N° 88 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 12, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.2 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 2 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.</p>		



Bene N° 89 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 3, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 123, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.3 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 3 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo, una delle quali è stata vandalizzata.</p>		

Bene N° 90 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 4, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 14, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.4 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 4 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo (una delle quali è stata vandalizzata).</p>		

Bene N° 91 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 6, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 16, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.6 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 6 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.</p>		

Bene N° 92 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 17, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,30 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.7 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 7 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata vandalizzata e aperta con difficoltà. L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo (una delle quali vandalizzata).</p>		

Bene N° 93 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 19, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.9 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 9 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo (una delle quali è stata vandalizzata).</p>		

Bene N° 94 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 10, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1133, Sub. 19, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.10 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di ottavo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 10 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.</p>		

Bene N° 95 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 11, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 63, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.11 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 11 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.</p>		

Bene N° 96 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 12, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 64, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.12 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 12 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.</p>		



Bene N° 97 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 14, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 66, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.14 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 14 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.</p>		

Bene N° 98 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 15, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 67, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	22,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.15 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 15 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

<b>Bene N° 99 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 16, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 68, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	22,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.16 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 16 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

**LOTTO 100 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.000,00**

Bene N° 100 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 17, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 69, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.17 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 17 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2164 di 2193

Bene N° 101 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 18, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 69, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.18 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 18 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 102 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 20, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 72, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	29,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.20 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 20 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

**LOTTO 103 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.000,00**

Bene N° 103 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 21, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 73, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	30,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.21 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 21 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

**LOTTO 104 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.000,00**

Bene N° 104 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 22, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 73, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.22 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di ottavo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 22 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2168 di 2193



Bene N° 105 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 23, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 75, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.23 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 23 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 106 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 24, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 76, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.24 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 24 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo.</p>		

**LOTTO 107 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00**

Bene N° 107 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 25, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 77, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	36,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.25 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 25 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2171 di 2193

**LOTTO 108 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00**

Bene N° 108 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 26, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 78, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	23,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.26 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 26 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 109 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 27, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 79, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	23,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.27 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 27 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 110 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 28, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 80, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	22,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.28 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 28 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

**LOTTO 111 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00**

Bene N° 111 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 29, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 81, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	22,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.29 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 29 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2175 di 2193

Bene N° 112 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 30, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 82, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.30 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 31/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di sesto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 30 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		



Bene N° 113 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 31, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 83, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.31 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 31 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 114 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 32, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 84, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	27,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.32 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 32 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 115 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 33, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 85, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.33 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 33 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 116 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 34, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 86, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.34 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 34 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 117 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 35, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 87, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.35 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di quarto accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 35 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

**LOTTO 118 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.000,00**

**Bene N° 118 - Garage**

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 36, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 88, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.36 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 21/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di secondo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 36 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2182 di 2193

Bene N° 119 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 37, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 89, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.37 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 37 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

**LOTTO 120 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.000,00**

Bene N° 120 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 39, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 91, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.39 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 39 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2184 di 2193



**LOTTO 121 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.000,00**

Bene N° 121 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 40, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 92, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.40 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/04/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di settimo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 40 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 122 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 41, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 93, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>BOX N.41 S3 L'immobile oggetto del pignoramento, è un'autorimessa di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicato nel Comune di Romain Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. L'immobile de quo è un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati. All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 41 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 123 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 1, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 57, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>CANTINA N.1 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.1 di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale: A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.1 al piano S2, ha forma irregolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala A, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 124 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 2, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 58, Zc. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	9,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>CANTINA N.2 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.2 di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicata nel Comune di Roma in in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.2 al piano S2, ha forma irregolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala A, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

Bene N° 125 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 4, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 60, Zc. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	10,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>CANTINA N.4 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.4 di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualficato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale: A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.4 al piano S2, ha forma rettangolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala C, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

**LOTTO 126 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00**

Bene N° 126 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 5, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 61, Zc. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>CANTINA N.5 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.5 di proprietà della *** OMISSIS *** , ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale: A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.5 al piano S2, ha forma rettangolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala D, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2190 di 2193

**LOTTO 127 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.500,00**

**Bene N° 127 - Cantina**

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 7, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 61, Zc. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	20,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>CANTINA N.7 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.7 di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/02/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di terzo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale: A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.7, di forma rettangolare, ha accesso dal piano S2 raggiungibile più comodamente dalla scala C, attraverso una porta in alluminio alta 1,80. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2191 di 2193

Bene N° 128 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 9, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 54, Zc. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	9,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>CANTINA N.9 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.9 di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 (catastralmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.9 al piano S2, ha forma rettangolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala A attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in scarso stato di manutenzione ed uso. Si precisa che nell'ultimo elaborato grafico integrativo e sostitutivo: Variante in corso d'opera DIA prot.38021/2011 - Ampliamento Piano Casa (prot.2060 del 12/01/2012) assentito la cantina n.9 è indicata con il n.11 e in sostituzione delle autorimesse nn.12 e 13.</p>		



**LOTTO 129 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.000,00**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Bene N° 129 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casilina snc, interno 10, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 628, Part. 1130, Sub. 55, Zc. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	8,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>CANTINA N.10 S2 L'immobile oggetto del pignoramento, è la cantina n.10 di proprietà della *** OMISSIS ***, ubicata nel Comune di Roma in Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11 (catastalmente Via Casilina n.287) al piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città. L'edificio in cui l'immobile pignorato è ricompreso, delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, fa parte di un Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.1 del 17/01/2008 del VI municipio (oggi V) che di fatto ha riqualificato il tessuto edilizio esistente ormai compromesso da edifici preesistenti non residenziali e in stato precario. Il complesso immobiliare, ortogonale a Via Casilina, è composto di quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre. L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico, 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine. I quattro corpi di fabbrica, tutti dotati di ascensore che serve i 4 piani compresi i 3 interrati, sono così composti: SCALA A - Via Vibio Sequestre n.3 androne, 2 locali uso ufficio (sub 9 e sub 10), 2 locali commerciali con accesso esterno ai civici 5 (C1) e 5a (sub 16) oltre a 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 1 appartamento con piano attico; SCALA B - Via Vibio Sequestre n.7 androne, 2 locali uso ufficio (sub 11 e sub 12), 3 locali commerciali con accesso ai civici 5b (sub 17) 9 (sub 18), 9a (sub 19) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA C - Via Vibio Sequestre n.11 androne, 2 locali uso ufficio (sub 13 e sub 14), 1 locale commerciale al civico 9b (sub 20), un locale ufficio (sub 21) con accesso indipendente dal civico 13 e 13a (nonché dall'androne della scala C al civico 11) oltre a 21 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico; SCALA D - Via Vibio Sequestre n.17 al piano terra un asilo nido con corte esterna (non oggetto di pignoramento e da cedere al *** Omissis *** come da Convenzione prot.2409 del 15/01/2009 e 14 appartamenti disposti su 4 piani, più 2 appartamenti con piano attico. Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis come da verbale di primo accesso che si allega. Le cantine si trovano tutte al piano S2 e sono accessibili indifferentemente dalle 4 scale A, B, C e D (Via Vibio Sequestre nn.5,7,9,11); gli ascensori raggiungono tutti i livelli interrati. La cantina n.10 al piano S2, ha forma rettangolare, ed è raggiungibile più comodamente dalla scala A attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. Si precisa che nell'ultimo elaborato grafico integrativo e sostitutivo: Variante in corso d'opera DIA prot.38021/2011 - Ampliamento Piano Casa (prot.2060 del 12/01/2012) assentito la cantina n.10 è indicata in sostituzione delle autorimesse nn.12 e 13.</p>		

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

2193 di 2193